VFF Verband Fenster + Fassade · Walter-Kolb-Str. 1-7 · 60594 Frankfurt am Main

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz
Referat I B 3
Anton-Wilhelm-Amo-Straße 37
10117 Berlin

Walter-Kolb-Straße 1-7
60594 Frankfurt am Main

Telefon +49 (0)69 9550540
Fax +49 (0)69 95505411

vff@window.de · www.window.de

Vorab per E-Mail an: ib3@bmjv.bund.de

Frankfurt am Main, 4. November 2026

Stellungnahme zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Regelung des gesetzlichen Basisstandards (Gebäudetyp E) im Bürgerlichen Gesetzbuch

Sehr geehrte Frau Dr. Dicke,
sehr geehrte Damen und Herren,

der Verband Fenster + Fassade (VFF) bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme. Wir begrüßen das Ziel und die Grundsystematik des Referentenentwurfs. Der Entwurf setzt an einem zentralen praktischen Problem an: Abweichungen von dem bei vergleichbaren Gebäuden üblichen Qualitätsstandard und, soweit einschlägig, von allgemein anerkannten Regeln der Technik können bereits heute vereinbart werden, sind in der Praxis jedoch wegen der Anforderungen an Aufklärung, Dokumentation und Risikodarstellung häufig mit erheblicher Rechtsunsicherheit verbunden.

Aus Sicht des VFF ist es deshalb richtig, ein klar geregeltes, freiwilliges Vertragsmodell zu schaffen, mit dem niedrigere bzw. abweichende Beschaffenheitsstandards rechtssicher vereinbart werden können. Entscheidend ist für uns dabei, dass diese Abweichung auf einer bewussten vertraglichen Entscheidung der Parteien beruht.

Kurzposition des VFF: Der VFF unterstützt ausdrücklich das im Referentenentwurf vorgesehene Opt-In-Modell. Einen Opt-Out-Ansatz, bei dem der gesetzliche Basisstandard ohne ausdrückliche Vereinbarung automatisch gelten würde, lehnen wir ab.

1. Zur vom BMJV aufgeworfenen Frage: „Opt-In" oder „Opt-Out"?

Der VFF spricht sich eindeutig für den im Referentenentwurf umgesetzten „Opt-In-Ansatz" aus. Nach § 650a Absatz 2 BGB-E soll das besondere Regelungsregime des gesetzlichen Basisstandards nur gelten, wenn die Vertragsparteien dies ausdrücklich in Textform vereinbaren. Ohne eine solche Vereinbarung bleibt es bei der bisherigen Rechtslage. Diese Systematik halten wir für sachgerecht.

- Die Parteien treffen eine bewusste und transparente Entscheidung für den Gebäudetyp E; ein reduzierter Standard wird nicht automatisch zum gesetzlichen Regelfall.
- Bewährte Qualitätsstandards und die bisherige Systematik des § 633 BGB bleiben außerhalb des ausdrücklich vereinbarten Gebäudetyp-E-Regimes erhalten.
- Gleichzeitig werden innerhalb des Opt-In-Regimes die Voraussetzungen für rechtssichere Abweichungsvereinbarungen deutlich vereinfacht. Damit wird das Ziel kostengünstigeren und innovativen Bauens erreicht, ohne den allgemeinen Qualitätsstandard pauschal abzusenken.

Warum der VFF einen Opt-Out-Ansatz kritisch bewertet

Ein Opt-Out-Modell würde die Systematik umkehren: Der gesetzliche Basisstandard würde grundsätzlich automatisch gelten; ein höherer Qualitätsstandard müsste ausdrücklich vereinbart werden. Dies lehnt der VFF aus folgenden Gründen ab:

- Ein niedrigerer Standard könnte allein aufgrund fehlender oder unvollständiger Vertragsgestaltung zur geschuldeten Beschaffenheit werden. Die Verantwortung würde damit stärker auf die konkrete Vertragsformulierung und auf den Besteller verlagert.
- Etablierte und technisch sinnvolle Qualitätsstandards würden nicht mehr den vertraglichen Ausgangspunkt bilden, sondern müssten jeweils aktiv „nach oben" vereinbart werden.

- Besonders problematisch wäre ein Opt-Out für Beschaffenheitsmerkmale, die weder vom Bauordnungsrecht noch von ergänzenden Landesverordnungen erfasst werden. Für diese Bereiche besteht gerade kein einheitlicher, objektiv bestimmter gesetzlicher Referenzstandard. Ein automatischer Basisstandard würde hier neue Abgrenzungs- und Auslegungsfragen schaffen.
- Die mit § 650a Absätze 4 und 5 BGB-E vorgesehenen Erleichterungen reichen aus, um auch in diesen Bereichen niedrigere Standards praktikabel und rechtssicher zu vereinbaren. Ein zusätzlicher Systemwechsel ist daher aus Sicht des VFF nicht erforderlich.

Für die nicht vom Bauordnungsrecht oder von Landesverordnungen erfassten Bereiche sollte daher ausdrücklich am Opt-In-Prinzip festgehalten werden: Grundsätzlich bleibt die Systematik des § 633 Absatz 2 BGB maßgeblich; soll der bei vergleichbaren Gebäuden übliche Qualitätsstandard unterschritten werden, erfolgt dies durch eine konkrete und dokumentierte Vereinbarung der Parteien.

2. Detailkommentierung zu den vorgesehenen Regelungen

§ 650a Absatz 2 BGB-E – Vereinbarung des gesetzlichen Basisstandards

Die vorgesehene ausdrückliche Vereinbarung in Textform wird begrüßt. Sie schafft eine klare Zäsur zwischen der bisherigen Rechtslage und dem besonderen Gebäudetyp-E-Regime.

§ 650a Absatz 3 BGB-E – Technische Baubestimmungen und genehmigte Abweichungen

Die Anknüpfung an die nach Landesrecht zu beachtenden Technischen Baubestimmungen ist innerhalb eines ausdrücklich vereinbarten Gebäudetyp-E-Vertrags grundsätzlich nachvollziehbar. Positiv ist, dass für diesen Bereich ein objektiver und überprüfbarer Referenzmaßstab besteht.

Präzisierungsbedarf sehen wir bei der zivilrechtlichen Wirkung bauordnungsrechtlich genehmigter Abweichungen. Es sollte eindeutig klargestellt werden, dass die Privilegierung nur für die konkret genehmigte Abweichung, nur innerhalb eines wirksam vereinbarten Gebäudetyp-E-Regimes und vorbehaltlich ausdrücklich vereinbarter höherer Beschaffenheiten gilt. Eine bauordnungsrechtliche Genehmigung darf nicht unbeabsichtigt über ihren konkreten Regelungsgegenstand hinaus die vertraglich geschuldete Beschaffenheit bestimmen.

§ 650a Absätze 4 und 5 BGB-E – Abweichende Beschaffenheitsvereinbarungen

Die vorgesehene Vereinfachung wird ausdrücklich begrüßt. Insbesondere ist es richtig, dass grundsätzlich ein deutlicher Hinweis auf die konkrete Abweichung ausreichen soll und keine umfassende Darstellung sämtlicher Konsequenzen und Risiken mehr erforderlich ist.

Für die Praxis muss jedoch vermieden werden, dass sich die bisherige Rechtsunsicherheit lediglich auf die Frage verlagert, ob der Hinweis im Einzelfall „deutlich“ genug war oder ob nach Absatz 5 ausnahmsweise kein Hinweis erforderlich war. Die Darlegungs- und Beweislast darf nicht dazu führen, dass Unternehmer aus Vorsichtsgründen weiterhin umfangreiche Aufklärungs- und Dokumentationspakete erstellen müssen.

- Aus Sicht des VFF sollte in der Begründung klargestellt werden, dass eine konkret bezeichnete und hervorgehobene Abweichung in Textform grundsätzlich als ausreichender Hinweis gilt.

§ 650a Absatz 6 BGB-E – Verordnungsermächtigung der Länder

Die Möglichkeit der Länder, für bislang nicht erfasste Bereiche zusätzliche Mindestanforderungen festzulegen, sollte aus Sicht des VFF nur zurückhaltend genutzt werden. Für bundesweit tätige Hersteller, Planer und ausführende Unternehmen besteht ansonsten das Risiko eines zusätzlichen föderalen Regelungsgefälles.

- Aus Sicht des VFF ist dringend darauf zu achten, dass ergänzende Mindestanforderungen möglichst harmonisiert und transparent veröffentlicht werden.
- Daneben sollte auf bundeseinheitliche Musterregelungen beziehungsweise abgestimmte Länderregelungen hingewirkt werden, damit das Ziel der Vereinfachung nicht durch neue landesspezifische Komplexität konterkariert wird.

Artikel 249 § 2 Absatz 3 EGBGB-E – Baubeschreibung bei Verbraucherbauverträgen

Die zusätzliche Kennzeichnung des gesetzlichen Basisstandards und die verpflichtende Angabe des Schallschutzstandards sind aus Sicht des VFF nachvollziehbar und unterstützen die Transparenz gegenüber Verbrauchern.

Kritischer sehen wir die Pflicht zur überschlägigen Darstellung der voraussichtlichen Kostenersparnis. Das Transparenzziel ist nachvollziehbar; zugleich entstehen hier neue Rechts- und Haftungsfragen. Es sollte deshalb in der Gesetzesbegründung benannt werden:

- wer die Kostenersparnis zu ermitteln und inhaltlich zu verantworten hat,
- auf welcher Vergleichs- und Datengrundlage die überschlägige Ermittlung erfolgen soll,
- welcher Genauigkeitsmaßstab für eine ausdrücklich nur überschlägige Angabe gilt und
- welche Rechtsfolgen eine später abweichende tatsächliche Kostenentwicklung hat.

3. Fazit

Der VFF begrüßt den Referentenentwurf und das Ziel, einfaches, innovatives und kostengünstigeres Bauen durch mehr zivilrechtliche Rechtssicherheit zu ermöglichen. Der im Entwurf vorgesehene Opt-In-Ansatz ist dafür aus unserer Sicht der richtige Weg.

Einen Opt-Out-Ansatz lehnen wir ab. Ein automatisch geltender gesetzlicher Basisstandard würde die bislang bewährten Qualitätsstandards aus ihrer Regelposition verdrängen und insbesondere außerhalb der bauordnungsrechtlich geregelten Bereiche neue Auslegungs- und Haftungsfragen schaffen.

Mit diesen Klarstellungen bietet der Referentenentwurf aus Sicht des VFF eine geeignete Grundlage, um zusätzliche vertragliche Handlungsspielräume zu schaffen, ohne etablierte technische Qualitätsstandards generell aufzugeben.

Mit freundlichen Grüßen



Frank Lange
Geschäftsführer
Verband Fenster + Fassade (VFF)
Walter-Kolb-Straße 1-7
60594 Frankfurt am Main
T: +49 69 9550540
F: +49 69 95505411

Form: Eingetragener Verein e.V. | Sitz: Frankfurt am Main

Vereinsregister: Frankfurt a. M., Nr. 7449 | Vorstand: Anton Gugelfuß, Arnd Brinkmann

Geschäftsführung: Frank Lange, Frank Koos | Lobbyregister Nr.: R001330

Über Verband Fenster + Fassade (VFF)

Der Verband Fenster + Fassade (VFF) mit Sitz in Frankfurt am Main ist die führende Interessenvertretung der deutschen Fenster-, Fassaden- und Haustürenbranche. Mit Wurzeln, die bis in die 1960er-Jahre zurückreichen, vertritt der VFF seit seiner offiziellen Gründung als Verband der Fenster- und Fassadenhersteller e.V. im Jahr 1978 die wirtschaftlichen, technischen und politischen Belange von Herstellern, Zulieferern und Fachbetrieben. Der Verband setzt sich für innovative Lösungen, hohe Qualitätsstandards und nachhaltige Bauweisen ein. Mit mehr als 450 Mitgliedsunternehmen aus ganz Deutschland fördert der VFF den Austausch von Fachwissen und unterstützt die Branche bei aktuellen Herausforderungen wie Energieeffizienz, Digitalisierung und Klimaschutz.