Zentralverband der Ingenieurvereine e.V. * Christinenstr. 79 * 44575 Castrop-Rauxel

Bundesministerium der Justiz
und für Verbraucherschutz
Referat I B 3

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

Präsidium

ZBI - Zentralverband der Ingenieurvereine e. V.
Postanschrift: Christinenstr. 79, 44575 Castrop-Rauxel
Hausanschrift: Badensche Str. 15, 10715 Berlin

Telefon: +49 30 85103687
Telefax: +49 30 85103688
E-Mail: info@zbi-berlin.de
Internet: www.zbi-berlin.de

Amtsgericht Berlin – Charlottenburg VR 19847 B

Postbank Köln
IBAN DE37 3701 0050 0208 3505 06
BIC PBNKDEFF

Datum: 07.11.2026

Stellungnahme des Zentralverbands der Ingenieurvereine (ZBI) e.V. zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Regelung des gesetzlichen Basisstandards (Gebäudetyp E) im Bürgerlichen Gesetzbuch

Lobbyregisternummer R003330

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Zentralverband der Ingenieurvereine (ZBI) e.V. ist ein Spitzenverband, in dem mehrere technisch-naturwissenschaftliche Berufs- und Fachverbände zusammengeschlossen sind. Die wesentlichen im ZBI vertretenen Mitgliederverbände kommen aus den Bereichen Architektur, Bauingenieurwesen, Eisenbahnwesen, Geodäsie und Geoinformatik, Telekommunikation, Umweltschutz u. Umwelttechnik sowie Wasserbau und Wasserwirtschaft.

Wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum o.g. Referentenentwurf.

1. Wirtschaftliches Bauen und Sicherung notwendiger Qualitätsstandards

Der ZBI unterstützt mehr Spielraum bei der Vereinbarung von Bau- und Planungsleistungen. Anforderungen sollten stärker am konkreten Bedarf und Verwendungszweck ausgerichtet werden.

Dabei muss zwischen Komfort- und Ausstattungsanforderungen sowie notwendigen Anforderungen an Sicherheit, Gebrauchstauglichkeit, Dauerhaftigkeit und Planungsqualität unterschieden werden. Der gesetzliche Basisstandard darf nicht zu einer pauschalen Absenkung technischer und planerischer Qualitätsanforderungen führen. Öffentlich-rechtliche Vorgaben und die vertraglich vereinbarte Beschaffenheit bleiben maßgeblich.

2. Klare Abgrenzung von Verantwortlichkeiten und Rechtsbegriffen

Der gesetzliche Basisstandard betrifft das Bundeszivilrecht. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Technische Baubestimmungen liegen hingegen in der Zuständigkeit der Länder. Diese Regelungsebenen müssen klar voneinander abgegrenzt werden.

Ebenso sind die vertraglich vereinbarte Beschaffenheit, die allgemein anerkannten Regeln der Technik und die öffentlich-rechtlich verbindlichen Anforderungen präzise einzuordnen. Abweichungen dürfen weder fachlich erforderliche Leistungen noch die Verantwortung der Beteiligten pauschal infrage stellen. Der ZBI regt eine entsprechende Klarstellung in der Gesetzesbegründung an.

3. Beibehaltung des Opt-in-Ansatzes und Perspektive einer Weiterentwicklung

Der ZBI unterstützt den vorgesehenen Opt-in-Ansatz. Die Anwendung des gesetzlichen Basisstandards sollte auf einer ausdrücklichen Vereinbarung der Vertragsparteien beruhen. So können Leistungen, Abweichungen und Konsequenzen vorab geklärt werden.

Nach einer angemessenen Anwendungszeit sollte das Modell evaluiert werden. Bei einem etablierten und akzeptierten Basisstandard kann auch eine Weiterentwicklung hin zu einem möglichen Opt-out-Ansatz geprüft werden.

4. Verlässliche geodätische Planungsgrundlagen

Verlässliche Grundstücksgrenzen sowie Gelände-, Höhen- und Bestandsdaten sind wesentliche Voraussetzungen für wirtschaftliches und rechtssicheres Bauen. Der ZBI übernimmt hierzu die fachliche Position des Verbands Deutscher Vermessungsingenieure (VDV): Bei Neubauten sollte die Anwendung des gesetzlichen Basisstandards auf gesicherten geodätischen Grundlagen beruhen.

Vor Abschluss der Entwurfsplanung sollten die Grundstücksgrenzen amtlich festgestellt und die Grenzpunkte im Liegenschaftskataster in einer dem Koordinatenkataster entsprechenden Genauigkeit nachgewiesen sein. Zudem sollte ein prüffähiger Lage- und Höhenplan qualifizierter Geodätinnen und Geodäten vorliegen, der Grenzen, Bestand, Gelände, maßgebliche Höhen sowie die geplante Gebäudegeometrie dokumentiert. Diese Grundlagen sichern Eigentum und Rechtssicherheit und vermeiden Planungs- und Ausführungsfehler. Genauigkeit und Leistungsumfang müssen sich am jeweiligen Verwendungszweck orientieren.

5. Wertschöpfung geodätischer Vermessungsgrundlagen über den Lebenszyklus

Geodätische Bestandsdaten schaffen nicht nur Planungssicherheit, sondern auch langfristigen wirtschaftlichen Mehrwert. Insbesondere beim Bauen im Bestand können sie zusätzliche Aufnahmen, Planungsänderungen und Folgekosten vermeiden. Sie bilden zudem eine Grundlage für BIM, digitale Gebäudemodelle und deren Nutzung bei Bewirtschaftung und Instandhaltung. Ihr Nutzen hängt von ausreichender geometrischer Qualität, nachvollziehbarer Referenzierung und Zweckgeeignetheit ab.

Einsparungen bei Vermessungsleistungen sollten daher nicht isoliert betrachtet werden. Der ZBI empfiehlt, die Qualität und langfristige Nutzbarkeit der Daten in die wirtschaftliche Bewertung des Gebäudetyp E einzubeziehen.

ZBI – Zentralverband der Ingenieurvereine e. V.
Postanschrift: Christinenstr. 79, 44575 Castrop-Rauxel
Hausanschrift: Badensche Str. 15, 10715 Berlin
Präsidium: Präsident: Dipl.-Ing. Wilfried Grunau
Vizepräsidentin: Dipl.-Ing.(FH) Ute Zeller, Vizepräsidenten: Dipl.-Ing. Heinz Leymann, Dr.-Ing Jürgen Murach, M. Sc. Johannes Leicht

Amtsgericht Berlin – Charlottenburg VR 19847 B

6. Transparente und nachvollziehbare Vereinbarung der Abweichungen

Die Vereinbarung des Basisstandards muss transparent und rechtssicher erfolgen. Wesentliche Abweichungen von üblichen Qualitätsstandards sind konkret zu benennen und in Textform zu dokumentieren. Dabei sind Beschaffenheit, Leistungsumfang, Verwendungszweck sowie mögliche Auswirkungen auf Nutzung, Dauerhaftigkeit und Bewirtschaftung zu berücksichtigen. Die Verantwortlichkeiten der Beteiligten müssen klar abgegrenzt sein. Bei Verbraucherbauverträgen sind die gesetzlichen Informationspflichten und Anforderungen an die Baubeschreibung zu wahren.

Der ZBI befürwortet eine Dokumentation, die Rechtssicherheit schafft, ohne unnötige bürokratische Hürden aufzubauen.

7. Kostenbetrachtung und Nachhaltigkeit

Die wirtschaftliche Bewertung des Gebäudetyp E darf sich nicht auf unmittelbare Bau- und Planungskosten beschränken. Auch mögliche Folgekosten durch Qualitätsminderungen, unzureichende Dokumentation sowie spätere Anpassungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sind einzubeziehen. Kostenvergleiche sollten Funktionalität, Gebrauchstauglichkeit, Dauerhaftigkeit und langfristige Nutzbarkeit berücksichtigen. Wirtschaftliches Bauen darf Kosten nicht lediglich in spätere Projektphasen oder die Bewirtschaftung verlagern.

8. Einordnung in das technische Regelwerk und Anwendung auf Planungsleistungen

Der gesetzliche Basisstandard muss klar in das bestehende technische Regelwerk eingeordnet werden. Allgemein anerkannte Regeln der Technik, öffentlich-rechtliche technische Baubestimmungen und vertraglich vereinbarte Beschaffenheit sind voneinander zu unterscheiden. Abweichungen dürfen die fachliche Verantwortung für die vereinbarten Leistungen nicht pauschal aufheben.

Bei Architekten- und Ingenieurverträgen ist zudem zwischen eigenständigen Leistungen und Leistungen als Bestandteil übergeordneter Planungen zu differenzieren. Dies gilt insbesondere für geodätische Vermessungs- und Dokumentationsleistungen. Der ZBI regt hierzu klarstellende Anwendungshinweise an.

9. Flankierende Anpassungen des allgemeinen Bau- und Planervertragsrechts

Der ZBI sieht weiteren Regelungsbedarf über die Einführung des Gebäudetyp E hinaus. Insbesondere die Frage eines „Mangels ohne (erkennbaren) Schaden“ sollte rechtlich differenziert betrachtet werden. Die Bewertung eines Sachmangels sollte die vereinbarte Beschaffenheit, den Verwendungszweck und die tatsächliche Gebrauchstauglichkeit berücksichtigen. Eine rein formale Abweichung von einem technischen Standard sollte nicht ohne Prüfung automatisch eine umfassende Mängelhaftung auslösen.

Der ZBI regt an, die Empfehlungen des 10. Deutschen Baugerichtstags hierzu zeitnah in die Weiterentwicklung des Bau- und Planervertragsrechts einzubeziehen.

10. Evaluierung und Weiterentwicklung

Der ZBI befürwortet eine wissenschaftliche und praxisorientierte Evaluierung des gesetzlichen Basisstandards. Dabei sind insbesondere Auswirkungen auf Baukosten, Qualität, Planungs- und Rechtssicherheit sowie die tatsächliche Anwendung zu untersuchen. Die Erfahrungen der am Bau Beteiligten und die langfristigen Folgen für Nutzung, Bewirtschaftung und Werthaltigkeit sollten einbezogen werden. Die Weiterentwicklung muss auf belastbaren Erkenntnissen beruhen und wirtschaftliches, innovatives Bauen ermöglichen, ohne Qualität, Sicherheit und Nachhaltigkeit zu beeinträchtigen.

ZBI – Zentralverband der Ingenieurvereine e. V.
Postanschrift: Christinenstr. 79, 44575 Castrop-Rauxel
Hausanschrift: Badensche Str. 15, 10715 Berlin
Präsidium: Präsident: Dipl.-Ing. Wilfried Grunau
Vizepräsidentin: Dipl.-Ing.(FH) Ute Zeller, Vizepräsidenten: Dipl.-Ing. Heinz Leymann, Dr.-Ing Jürgen Murach, M. Sc. Johannes Leicht

Amtsgericht Berlin – Charlottenburg VR 19847 B

Zusammenfassende Position

Der ZBI unterstützt das Ziel des Gebäudetyp E, wirtschaftliches, ressourcenschonendes und innovatives Bauen zu erleichtern. Voraussetzung sind klare vertragliche Regelungen, eindeutige Verantwortlichkeiten und die Sicherung der erforderlichen Qualität.

Der ZBI befürwortet den Opt-in-Ansatz und eine Evaluierung nach einer angemessenen Einführungsphase.

Besondere Bedeutung haben verlässliche geodätische Planungs- und Vermessungsgrundlagen, die Rechtssicherheit schaffen und insbesondere für BIM und die langfristige Nutzung digitaler Gebäudemodelle unverzichtbar sind.

Die Wirtschaftlichkeit muss über den gesamten Lebenszyklus betrachtet werden. Neben den unmittelbaren Baukosten sind daher auch Qualität, Funktionalität, Nachhaltigkeit und mögliche Folgekosten einzubeziehen.

Ziel muss sein, Vereinfachungen zu ermöglichen, ohne Bauqualität, Sicherheit, fachliche Verantwortung und langfristige Nutzbarkeit zu beeinträchtigen.

Für die Möglichkeit zur Stellungnahme danken wir Ihnen und bitten um Berücksichtigung unserer Anmerkungen im weiteren Gesetzgebungsverfahren.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. Wilfried Grunau
(Präsident des ZBI)

ZBI – Zentralverband der Ingenieurvereine e. V.
Postanschrift: Christinenstr. 79, 44575 Castrop-Rauxel
Hausanschrift: Badensche Str. 15, 10715 Berlin
Präsidium: Präsident: Dipl.-Ing. Wilfried Grunau
Vizepräsidentin: Dipl.-Ing.(FH) Ute Zeller, Vizepräsidenten: Dipl.-Ing. Heinz Leymann, Dr.-Ing Jürgen Murach, M. Sc. Johannes Leicht

Amtsgericht Berlin – Charlottenburg VR 19847 B