Bundesministerium
der Justiz und
für Verbraucherschutz

Pressemitteilung

26. Oktober 2026

Pressereferat des
Bundesministeriums der Justiz
und für Verbraucherschutz

Verantwortlich:
Julia Camerer
Dr. Eike Götz Hosemann

Redaktion:
Luisa Berner
Philipp Engelke
Vincent Kirschner
Nicolas Limmer
Dr. Franziska Valdés Cifuentes

Anton-Wilhelm-Amo-Str. 37
10117 Berlin

Tel. +49 30 18 580-9090

presse@bmjv.bund.de
www.bmjv.de

Einfacher und günstiger Bauen: Gesetzentwurf zum Bauen nach dem Gebäudetyp E vorgelegt

Bauen in Deutschland, insbesondere der Neubau von Wohnungen, soll einfacher und günstiger werden. Das ist Ziel eines Gesetzentwurfs, den das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) heute veröffentlicht hat. Bislang ist der Neubau von Wohnungen in Deutschland auch im internationalen Vergleich sehr teuer. Bauen nach einem günstigeren Standard scheitert oft an rechtlichen Unsicherheiten. Hier setzt der Gesetzentwurf des BMJV an, der in enger Abstimmung mit dem Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) erarbeitet wurde. Der Entwurf schlägt eine Änderung des Bauvertragsrechts vor. Die Beteiligten eines Bauprojekts sollen einfach und rechtssicher vereinbaren können, dass ein Bauwerk unter Verzicht auf bestimmte Komfortstandards ausgeführt werden soll. An zwingenden staatlichen Vorgaben, zum Beispiel zu Brandschutz, Belichtung, Statik usw., wird das geplante Gesetz nichts ändern. Erfahrungen aus Pilotprojekten zum Gebäudetyp E zeigen, dass durch den Verzicht auf Standards, die über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinausgehen, die Bauwerkskosten um etwa 10 bis 15 Prozent gesenkt werden können. Die tatsächliche Einsparung

hängt von den jeweiligen Rahmenbedingungen und den umgesetzten Maßnahmen ab.

Bundesministerin der Justiz und für Verbraucherschutz Dr. Stefanie Hubig erklärt dazu:

> *„Bauen in Deutschland muss einfacher und günstiger werden. Denn wir brauchen mehr bezahlbaren Wohnraum. Der Gebäudetyp E bietet die Chance für einen echten Befreiungsschlag: Bauen ohne teure Extras. Mit dem Gebäudetyp-E-Gesetz ebnen wir dafür den Weg. Bei der Sicherheit machen wir keine Abstriche. Und wir setzen auf Freiwilligkeit: Wir schreiben das einfache Bauen nicht vor, sondern eröffnen neue, praxistaugliche Möglichkeiten. Ich bin überzeugt, dass sich der Gebäudetyp E so durchsetzen wird. Denn Wohnglück hängt nicht davon ab, dass wir beim Bauen immer noch eine Schippe drauflegen."*

Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen Verena Hubertz erklärt:

> *„Jeder Euro, den wir nicht in überflüssige Standards stecken, ist ein Euro für mehr bezahlbaren Wohnraum. Deswegen bin ich froh, dass wir jetzt einen Entwurf haben. Mit dem Gebäudetyp E geben wir Bauherren, Bauunternehmen und Käuferinnen die Freiheit zurück, auf unnötigen Schnickschnack zu verzichten. So wird Bauen günstiger und bleibt rechtssicher."*

Im November 2025 haben BMJV und BMWSB ein gemeinsames Eckpunktepapier vorgelegt. Daran hat sich ein Stakeholder-Prozess mit Architektenschaft, Bauwirtschaft und weiteren Stakeholdern angeschlossen, der in den Entwurf eingeflossen ist.

Im Wesentlichen sieht der Gesetzentwurf zum Gebäudetyp E Folgendes vor:

Eine freiwillige Option: Der neue Gebäudetyp E-Basisstandard

Die Parteien eines Bauprojekts sollen künftig vereinbaren können, dass für die Errichtung des Gebäudes der neue Gebäudetyp E-Basisstandard gelten soll. Treffen die Parteien keine solche Vereinbarung, bleibt es bei den bisherigen Regeln des Bauvertragsrechts (Opt-in-Lösung).

Keine Abstriche bei Sicherheit und Wohngesundheit

Die Wahl des Gebäudetyp E-Basisstandards wird keine Abstriche bei Sicherheit und Wohngesundheit zur Folge haben. Die Vorgaben des öffentlich-rechtlichen Bauordnungsrechts müssen weiterhin eingehalten werden. Das betrifft insbesondere die Technischen Baubestimmungen der Länder, die zum Beispiel Vorgaben für Brandschutz, Belüftung, Belichtung treffen.

„Genug ist genug“: Die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben reicht aus

Haben die Parteien den Gebäudetyp E-Basisstandard gewählt, so soll gelten: „Genug ist genug“. Wer die gesetzlichen Vorgaben einhält, ist auf der sicheren Seite. Treffen die Technischen Baubestimmungen eine konkrete Vorgabe zur Geschosshöhe, dann muss nur diese Vorgabe eingehalten werden. Es spielt keine Rolle, ob vergleichbare Neubauten eine höhere Geschossdecke aufweisen oder ob zum Beispiel DIN-Normen o.ä. insoweit einen höheren Standard vorsehen. Es steht den Parteien aber weiterhin frei, für die konkrete Frage ausdrücklich einen höheren Komfortstandard zu vereinbaren.

Was gilt, wenn es keine gesetzlichen Vorgaben gibt?

Treffen die Technischen Baubestimmung der Länder für eine bestimmte Frage keine Vorgabe, so soll es grundsätzlich bei den bisherigen Regeln des Bauvertragsrechts bleiben – auch dann, wenn ein Gebäudetyp E gebaut wird.

Das heißt: Haben die Parteien für den konkreten Punkt eine ausdrückliche Vereinbarung getroffen, dann muss diese Vereinbarung eingehalten werden. Haben sie keine Vereinbarung getroffen, muss das Bauwerk so errichtet werden, wie es bei vergleichbaren Bauwerken üblich ist. Auch für diese zweite Fallgruppe sieht das Gebäudetyp E-Gesetz aber eine wichtige Neuerung vor: Bauunternehmer sollen von dem üblichen Standard leichter abweichen können.

Für eine solche Abweichung vom üblichen Standard soll künftig ein Hinweis in Textform genügen, zum Beispiel per E-Mail. Der Bauunternehmer soll beim Gebäudetyp E nicht über die Konsequenzen und Risiken der Abweichung aufklären müssen – anders als beim Bauen nach den herkömmlichen Regeln. Auch dadurch wird einfaches Bauen leichter werden.

Der Gesetzentwurf wurde heute an die Länder und Verbände versandt und auf der Internetseite des BMJV veröffentlicht. Die interessierten Kreise haben nun Gelegenheit, bis zum 9. November 2026 Stellung zu nehmen. Die Stellungnahmen werden auf der Internetseite des BMJV veröffentlicht.

Den Referentenentwurf sowie Antworten auf häufige Fragen finden Sie hier.