Gebäudetyp-E – Häufige Fragen

Was soll sich verbessern?	• **Günstigeres und einfacheres Bauen:** Für die Beteiligten von Bauprojekten soll es einfacher werden, von gesetzlich nicht zwingenden Standards abzuweichen. Dafür soll das Bauvertragsrecht geändert werden. Insbesondere die Abweichung von reinen Komfort- und Ausstattungsstandards soll einfacher werden. Erfahrungen aus Pilotprojekten zeigen: Wer auf Standards verzichtet, die über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinausgehen, kann die Bauwerkskosten um 10 bis 15 Prozent und mehr senken. Die tatsächliche Einsparung hängt von den jeweiligen Rahmenbedingungen und den umgesetzten Maßnahmen ab. • **Vorteile für die gesamte Baubranche:** Auf die Regelungen zum Gebäudetyp E sollen Unternehmen und Verbraucherinnen und Verbraucher gleichermaßen zurückgreifen können. Sie sollen für alle Wohn- und sonstigen Gebäude gelten. • **Keine Abstriche bei Sicherheit und Wohngesundheit: E**ntsprechende Vorgaben des öffentlich-rechtlichen Baurechts werden nicht verändert. Das gilt insbesondere für die Statik und den Brandschutz.
Verfahrensstand	Der Gesetzentwurf wird innerhalb der Bundesregierung abgestimmt. Zugleich wurde die Länder und Verbändebeteiligung eingeleitet. Länder, Verbände und interessierte Kreise haben nun Gelegenheit, bis zum 9. November 2026 Stellung zu nehmen.

I. Allgemeine Fragen

1. Was ist der Gebäudetyp-E?

„Gebäudetyp E“ steht für einfaches Bauen. Ein Gebäudetyp mit spezifizierten baulichen Eigenschaften ist nicht gemeint. Zumeist werden mit diesem Schlagwort Neubauprojekte bezeichnet, bei denen auf die Einhaltung von Komfortstandards („üblicher Standard“) verzichtet wird.

2. Was ist das Ziel des Gebäudetyp E-Gesetzes?

Einfaches Bauen in Deutschland soll erleichtert werden: Für die Beteiligten von Bauprojekten soll es einfacher werden, von gesetzlich nicht zwingenden Komfortstandards abzuweichen.

3. Warum soll einfaches Bauen erleichtert werden?

In vielen deutschen Ballungszentren gibt es einen Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Das liegt auch daran, dass der Neubau von Wohnungen in Deutschland im internationalen Vergleich sehr teuer ist. Auch deshalb werden zu wenig neue Wohnungen gebaut. Der Verzicht auf nicht gewünschte Komfortstandards kann Bauen erheblich günstiger machen.

4. Wie will das Gebäudetyp E-Gesetz einfaches Bauen erleichtern?

Mit dem Gebäudetyp E-Gesetz soll das Bauvertragsrecht geändert werden. Das sind die gesetzlichen Regeln des Bürgerlichen Gesetzbuchs, die für Verträge über die Errichtung von Bauwerken gelten. Es geht bei dem Gesetz also nicht um öffentlich-rechtliche Vorgaben für die Errichtung von Bauwerken.

5. Sind mit dem Gebäudetyp E-Gesetz Abstriche bei Sicherheit und Gesundheit verbunden?

Nein. Vorgaben zur Wohnsicherheit und Wohngesundheit sind im öffentlich-rechtlichen Baurecht geregelt – insbesondere in den Technischen Baubestimmungen der Länder. Dort finden sich zum Bespiel Regeln zu Fragen der Statik, des Brandschutzes, der Belüftung und Belichtung. Hier soll es keine Änderungen geben durch das Gebäudetyp E-Gesetz. Das Gesetz betrifft nur das Bauvertragsrecht.

6. Warum wird einfaches Bauen in Deutschland bislang so wenig praktiziert?

Rückmeldungen aus der Praxis zeigen: Beteiligte vieler Bauprojekte würden an sich gerne einfacher bauen, um Kosten zu sparen. Sie wären also durchaus zu Abstrichen bei Komfortstandards bereit. Das einfache Bauen scheitert oft an rechtlichen Unsicherheiten. Denn unter dem geltenden Bauvertragsrecht schätzen viele Planerinnen, Bauunternehmen und Bauträger einfaches Bauen als rechtlich riskant ein. Sie fürchten, dass der Verzicht auf Komfortstandards dazu führen kann, dass es im Nachgang zu Rechtsstreitigkeiten mit Bauherr oder Käuferin kommt.

Diese Besorgnis hat folgende Ursache: Bei Bauprojekten ist es praktisch kaum möglich, über jedes Detail vorher eine ausdrückliche Absprache zu treffen. Wenn die Parteien zu einer bestimmten Frage keine ausdrückliche Regelung getroffen haben, dann darf die Bauherrin erwarten, dass das Bauwerk so errichtet wird, wie es bei Werken gleicher Art üblich ist. Will ein Planer oder Unternehmer von diesem Standard abweichen, muss die Bauherrin darüber aufgeklärt werden, damit sie entscheiden kann, ob sie dies möchte. Was aber ist „üblich“? Die Gerichte legen diese Vorgabe regelmäßig so aus, dass bei der Errichtung von Gebäuden auch die Einhaltung der „anerkannten Regeln der Technik“ geschuldet ist. Das sind gesetzlich nicht zwingende Regeln zu Baustoffen, Bauweisen oder -verfahren, wie zum Beispiel einige DIN-Normen. Hierüber und über die Aufklärung besteht in der Praxis viel Unsicherheit. Planerinnen und Unternehmen scheuen davor zurück aus Sorge, am Ende doch für Sachmängel haften zu müssen.

7. In welchem Umfang lassen sich Baukosten einsparen durch einfaches Bauen?

Erfahrungen aus Pilotprojekten zeigen, dass die Bauwerkskosten um 10 bis 15 Prozent gesenkt werden können, wenn auf Standards verzichtet wird, die über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinausgehen Das betrifft nicht nur Komfort- und Ausstattungsmerkmale, sondern auch technische Normen und Regelwerke, die über die Technischen Baubestimmungen der Länder hinausgehen. Wie viel genau sich bei einem konkreten Bauprojekt einsparen lassen, hängt maßgeblich davon ab, auf welche Merkmale konkret verzichtet wird.

8. Für welche Arten von Bauwerken und für welche Personen ist das Gebäudetyp-E Gesetz relevant? Wer kann davon profitieren?

Die neuen Regeln sollen auf alle Verträge anwendbar sein, bei denen es um die Herstellung, Wiederherstellung oder den Umbau eines Gebäudes oder eines Teils davon geht - ganz gleich, ob es sich um Wohn- oder sonstige Gebäude handelt. Die Regelungen sollen Unternehmen und Verbraucherinnen und Verbrauchern gleichermaßen offenstehen. Sie sollen nicht nur auf Bauverträge Anwendung finden können, sondern auch auf Architekten-, Ingenieur- und Bauträgerverträge. So soll sichergestellt werden, dass sich die Vereinfachungen auch überall dort auswirken, wo es für ein Bauvorhaben relevant ist.

9. Wann soll das neue Gesetz in Kraft treten?

Ein Inkrafttreten ist frühestens Mitte 2027 möglich; der genaue Zeitpunkt hängt vom weiteren Gang des Gesetzgebungsverfahrens ab.

II. Die vorgeschlagenen Neuerungen

1. Unter welchen Voraussetzungen sollen die vorgeschlagenen Neuerungen gelten?

Die vorgeschlagenen Neuerungen sollen nur für Parteien gelten, die ausdrücklich vereinbart haben, dass ein Gebäude als Gebäudetyp E errichtet wird (Opt-in-Lösung). Treffen die Parteien keine solche Vereinbarung, bleibt es bei den bisherigen Regeln des Bauvertragsrechts.

2. Was soll gelten, wenn die Parteien den Gebäudetyp E wählen?

Wenn die Parteien vereinbaren, dass ein Gebäude als Gebäudetyp E errichtet werden soll (Opt in), dann soll es einfacher sein, bei der Errichtung des Gebäudes auf gesetzlich nicht zwingende Komfortstandards zu verzichten.

Konkret wird insbesondere Folgendes gelten:

- **Die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben reicht aus**

  Wenn die Technischen Baubestimmungen der Länder für eine bestimmte Frage eine Regelung treffen, dann muss für einen Gebäudetyp E auch nur diese Vorgabe eingehalten werden. Es spielt keine Rolle, ob vergleichbare Neubauten einen höheren

Standard aufweisen oder ob zum Beispiel DIN-Normen o.ä. insoweit davon nach oben abweichen.

Beispiel: Die Parteien haben vereinbart, dass das Gebäude im Bundesland B als Gebäudetyp E errichtet werden soll. Sie haben keine ausdrückliche Vereinbarung zum Trittschall getroffen. Die Technischen Baubestimmungen von Bundesland B enthalten eine bestimmte Vorgabe für den Trittschall. Wenn das Bauwerk diese Vorgabe einhält, dann ist es insoweit mangelfrei; dass andere Neubauten mehr Trittschall bieten, spielt keine Rolle.

- **Wo es keine gesetzlichen Vorgaben gibt, kommt es grundsätzlich weiterhin darauf an, was üblich ist; es ist aber leichter, von den üblichen Standards abzuweichen.**

  Enthalten 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.

  Soll durch vom üblichen Standard nach unten abgewichen werden, soll künftig ein Hinweis in Textform genügen, also 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.

  Beispiel: Soll die Norm- Innentemperatur in einem Schlafzimmer bei 19°C statt, wie bisher üblich, bei 20°C liegen, reicht es, wenn der Bauunternehmer per E-Mail auf diese Abweichung hinweist. Bisher musste zusätzlich zu dem Hinweis und schriftlich auch darüber aufgeklärt werden, was das zum Beispiel für den Wohnkomfort und Anforderungen an die Schimmelprävention bedeuten kann.

- **Ausdrückliche Parteivereinbarungen haben Vorrang:** Haben die Parteien zu einer bestimmten Frage eine konkrete Vereinbarung getroffen, die über die gesetzlichen

Vorgaben hinausgeht (zum Beispiel zum Trittschall), dann ist diese Vereinbarung immer einzuhalten.

3. Wie werden Verbraucherinnen und Verbraucher beim Gebäudetyp E besonders geschützt?

Bei Verbraucherverträgen über den Bau eines neuen Wohngebäudes soll künftig in der Baubeschreibung die voraussichtliche Kostenersparnis aus dem abgesenkten Baustandard angegeben werden. Es soll außerdem angegeben werden, welcher Schallschutzstandard gilt.

4. Welche Form soll für die Vereinbarung des Bauens als Gebäudetyp E gelten?

Die Parteien können in Textform (also zum Beispiel per E-Mail) vereinbaren, dass der gesetzliche Basisstandard (Gebäudetyp E) gelten soll.

5. Inwiefern sollen die Länder dazu beitragen können, Bauen nach dem Gebäudetyp E zusätzlich erleichtern?

Die Länder sollen künftig möglichst einfach – durch Rechtsverordnung – weitere Mindeststandards für den Gebäudetyp E festlegen können. Das ist relevant für die Bereiche, die bislang nicht durch Technische Baubestimmungen geregelt sind. Auch für diese rechtlichen Mindeststandards soll gelten: „Genug ist genug“. Beim Bauen nach dem Gebäudetyp E soll es also ausreichen, wenn diese Mindeststandards eingehalten werden.

Auch durch diese Neuerung soll einfaches Bauen erleichtert werden. Denn es wird gelten: Je mehr Mindestvorgaben für den Gebäudetyp E existieren, desto weniger wird es in der Baupraxis darauf ankommen, was bei vergleichbaren Gebäuden üblich ist – und desto mehr Rechtssicherheit werden die Parteien haben, wenn sie den Gebäudetyp E wählen.

III. Mögliche Einwände

1. Warum sieht das Gesetz keine Erleichterungen bei den öffentlich-rechtlichen Vorgaben für Neubauten vor?

Die öffentlich-rechtlichen Vorgaben für die Errichtung von Gebäuden sind ganz überwiegend Landesrecht. Sie können durch Bundesgesetz nicht geändert werden. Der Ansatz des Gesetzentwurfs ist im Übrigen ein ganz anderer: Es geht nicht darum, die zwingenden Anforderungen an die Sicherheit usw. von Gebäuden abzusenken. Es geht um das Bauvertragsrecht und darum, den freiwilligen Verzicht auf Komfortstandards zu erleichtern.

2. Warum wird nicht abschließend definiert, was bei Errichtung eines Gebäudes als Gebäudetyp E konkret geschuldet wird?

Bei der Errichtung eines Gebäudes stellen sich unzählige Detailfragen - deren Beantwortung oft vom konkreten Einzelfall und von den Bedürfnissen des Bauherrn abhängt. Es ist nicht praktisch möglich, für jede dieser Fragen einen gesetzlichen Basisstandard zu definieren.

Beispiel: Trittschall kann im zweiten Stock eines Einfamilienhauses zweitrangig sein, in einem mehrstöckigen Mietshaus aber unverzichtbar. Dicke Wände aufgrund des Schallschutzes können im Zentrum einer großen Stadt sehr relevant sein, in einem Wohnhaus in ruhigerer Lage aber verzichtbar.

Hinzu kommt: Baustandards entwickeln sich. Mit voranschreitender technischer Entwicklung verändert sich auch, was die Baupraxis als hohen oder geringeren Baustandard definiert. Dies muss das Gesetz berücksichtigen. Laufende gesetzliche Anpassungen sind nicht praktikabel, zumal ein sich ständig änderndes Regelwerk auch in der Praxis zu einem hohen Aufwand führen würde. Es bestünde außerdem das Risiko, dass sich der Baustandard in bereits laufenden Bauprojekten ändert und somit Risiken für die Vertragsparteien mit sich bringt.

IV. Weitergehende Fragen

1. Was hat sich gegenüber den Eckpunkten geändert?

Nach Vorstellung der Eckpunkte haben BMJV und BMWSB eine Stakeholderbeteiligung eingeleitet, um früh im Gesetzgebungsverfahren die Bedürfnisse der Praxis abzufragen. Gegenüber dem Eckpunktepapier hat der Stakeholderprozess zu mehreren Änderungen geführt:

- Der Referentenentwurf enthält eine Verordnungsermächtigung für die Landesregierungen, um bautechnische Mindeststandards jenseits der bauordnungsrechtlichen Technischen Baubestimmungen zu definieren. So kann regionalen Bedürfnissen und Besonderheiten begegnet werden.
- Der Referentenentwurf sieht vor, dass auch für Bereiche, in denen es keine bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen gibt, vom üblichen Baustandard durch Vereinbarung abgewichen werden kann. Erforderlich ist dann ein Hinweis nur in Textform in welcher Hinsicht von dem üblichen Standard abgewichen werden soll – und keine umfassende Aufklärung.
- Aufklärungspflichten werden auch für nachfolgende Verträge – also den Verkauf oder die Vermietung eines Gebäudes des „Typs-E“ – schlank gehalten. Denn das Kauf- und Mietrecht schützt die Mieterinnen und Mieter und Käuferinnen und Käufer bereits ausreichend. So muss etwa im Mietrecht eine bauliche Besonderheit, die sich auf den Gebrauch der Mietsache auswirkt, schon jetzt wirksam vereinbart werden, wenn sie für den Mieter nicht ohne weiteres erkennbar ist. Dass eine Wohnung einen geringeren Schallschutz bietet ist für Mieter bei einer Besichtigung zum Beispiel nicht immer ersichtlich. Eine gesonderte Regelung im Referentenentwurf ist daher nicht erforderlich.