

# Das Gebäudetyp-E-Gesetz

## Häufig gestellte Fragen

**Was verbirgt sich hinter der Wendung „Gebäudetyp E“?** „Gebäudetyp E“ steht für einfaches Bauen. Zumeist werden mit diesem Schlagwort Neubauprojekte bezeichnet, bei denen auf die Einhaltung von Komfort-Standards verzichtet wird. In der politischen Debatte wird die Wendung „Gebäudetyp E“ auch verwendet, um allgemein den Wunsch nach flexibleren Planungsmöglichkeiten zu bezeichnen. Einfaches und experimentelles Bauen soll leichter werden. Ein konkreter Gebäudetyp mit spezifizierten baulichen Eigenschaften ist nicht gemeint.

**Was ist das Ziel des Gebäudetyp-E-Gesetzes?** Mit dem Gebäudetyp-E-Gesetz soll einfaches und innovatives Bauen in Deutschland erleichtert werden. Bauen in Deutschland ist derzeit zu kompliziert und zu teuer. Das liegt auch am geltenden Bauvertragsrecht. Es trägt dazu bei, dass Neubauten oft sehr hohen Standards genügen müssen. Mit dem Gesetz soll es einfacher werden, beim Neubau auf die Einhaltung auf Standards zu verzichten, die für die Wohnsicherheit nicht notwendig sind. Der Neubau von Wohnungen soll dadurch bezahlbarer werden. Gleiches gilt für den Um- und Ausbau sowie die Instandsetzung von Bestandsbauwerken. Mit dem Gebäudetyp E soll mehr Rechtssicherheit für mehr Wahlfreiheit geschaffen werden.

**Warum muss der Neubau von Wohnungen erleichtert werden?** Insbesondere in Ballungszentren gibt es in Deutschland einen dramatischen Mangel an Wohnraum. Um diesen Mangel zu bekämpfen, müssen dringend neue Wohnungen gebaut werden. Derzeit geschieht dies nicht im erforderlichen Umfang. Das liegt maßgeblich daran, dass sich die Rahmenbedingungen für den Neubau von Wohnungen in den letzten Jahren verschlechtert haben: Finanzierungskosten (Zinsen), Bau- und Personalkosten sind erheblich gestiegen. Vor diesem Hintergrund ist es besonders dringlich, die Rahmenbedingungen für den Neubau von Wohnungen zu verbessern - und einfaches Bauen zu erleichtern. Nur so kann der Neubau von Wohnungen wieder bezahlbarer werden.

**Welche weiteren Vorteile hat einfaches und innovatives Bauen?** Einfaches Bauen ist nicht nur günstiger als herkömmliches Bauen. Es kann auch dazu beitragen, Ressourcen zu sparen. Und es geht schneller. Durch einfaches Bauen lässt sich also im Idealfall in der gleichen Zeit - beim Einsatz von weniger Ressourcen - mehr neuer Wohnraum schaffen. Auch der Einsatz von innovativen Baustoffen und -methoden kann hierzu beitragen.

**Wie viel Baukosten lassen sich einsparen durch einfaches Bauen?** Nach Schätzungen von Fachleuten lassen sich durch den Verzicht auf nicht zwingende Komfortstandards bis zu 10 Prozent der Herstellungskosten einsparen. Wie viel genau sich bei einem konkreten Bauprojekt einsparen lassen, hängt allerdings maßgeblich davon ab, auf welche Komfortstandards konkret verzichtet wird - und wie sich allgemein die Marktpreise für entsprechende Standards entwickeln.

**Warum ist einfaches und innovatives Bauen in Deutschland bislang so schwierig?** Es hat verschiedene Ursachen, dass einfaches und innovatives Bauen in Deutschland so schwierig ist. Zum Teil sind die

Vorgaben des öffentlich-rechtlichen Baurechts dafür verantwortlich. Aber auch das geltende Bauvertragsrecht macht einfaches Bauen unnötig schwer. Nach ihm gilt Folgendes: Wer sich vertraglich verpflichtet hat, ein Bauwerk zu errichten, muss dabei grundsätzlich die „anerkannten Regeln der Technik“ einhalten (aRdT). Welche Regeln zu diesen „anerkannten Regeln der Technik“ gehören, ist gesetzlich nicht definiert; maßgeblich ist hier letztlich das Verständnis der Rechtsprechung. Innovative Baustoffe und Bauweisen stehen häufig nicht im Einklang mit den „anerkannten Regeln der Technik“; denn um als „anerkannte Regel der Technik“ anerkannt zu werden, müssten sie sich in der Praxis erst bewährt haben. Zu den „anerkannten Regeln der Technik“ zählen dafür aber viele technische Normen, die reine Komfort-Standards sind. So geht die Rechtsprechung insbesondere von der Vermutung aus, dass zu den „anerkannten Regeln der Technik“ auch alle DIN-Normen gehören: also die nicht-gesetzlichen Normen, die unter Leitung des Deutschen Instituts für Normung (DIN) erarbeitet werden. Viele DIN-Normen sind für gutes Wohnen nicht notwendig und stellen bloße Komfort-Standards da. Ihre Einhaltung ist nach der Rechtsprechung regelmäßig also auch dann geschuldet, wenn die Parteien dies gar nicht ausdrücklich vereinbart haben. Abweichungen von den „anerkannten Regeln der Technik“ sind nach dem geltenden Bauvertragsrecht zwar möglich, aber mit Rechtsunsicherheit und Prozessrisiken behaftet. Deshalb werden Bauvorhaben zumeist so ausgeführt, dass sie allen DIN-Normen entsprechen: auch denen, deren Einhaltung für gutes Wohnen nicht zwingend ist - und deren Einhaltung nicht ausdrücklich vereinbart wurde.

**Wie wird das Gebäudetyp-E-Gesetz einfaches und innovatives Bauen erleichtern?** Um einfaches und innovatives Bauen zu erleichtern, soll das Bauvertragsrecht im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) geändert werden. Es soll einfacher möglich sein, rechtssicher auf Baustandards zu verzichten, die für die Gebäudesicherheit nicht notwendig sind - und die gesetzlich nicht zwingend sind. Das Gebäudetyp-E-Gesetz ändert also nichts an den öffentlich-rechtlichen Vorgaben, die alle Bauvorhaben einhalten müssen.

**Wie soll das Bauvertragsrecht durch das Gesetz geändert werden?** Das Gebäudetyp-E-Gesetz sieht im wesentlichen drei Änderungen des Bauvertragsrechts vor: (1) der Begriff der „anerkannten Regeln der Technik“ soll konkreter gefasst werden. Es soll erreicht werden, dass reine Komfort-Standards im Allgemeinen nicht als „anerkannte Regeln der Technik“ gewertet werden; (2) ferner soll in Verträgen zwischen fachkundigen Unternehmern die Abweichung von „anerkannten Regeln der Technik“ erleichtert werden; (3) schließlich soll ein Abweichen von „anerkannten Regeln der Technik“ nicht mehr automatisch ein Sachmangel sein.

**Wie soll der Begriff der „anerkannten Regeln der Technik“ klarer konturiert werden?** Im BGB soll eine neue Vermutungsregelung geschaffen werden, die auf alle Bauverträge Anwendung finden soll. Künftig soll die Vermutung gelten, dass reine Ausstattungs- und Komfortstandards *keine* „anerkannten Regeln der Technik“ sind; für sicherheitsrelevante technische Normen soll eine gegenteilige Vermutung gelten. Wenn die Parteien die Einhaltung von bloßen Ausstattungs- und Komfortstandards nicht ausdrücklich vereinbart haben, dann soll ihre Einhaltung künftig im Regelfall also auch nicht geschuldet sein; das Pflichtenprogramm desjenigen, der das Bauwerk errichtet, soll dadurch sinnvoll begrenzt werden.

**Lassen sich Beispiele nennen für Ausstattungs- und Komfortstandards, in Bezug auf die künftig die Vermutung greifen soll, dass es sich nicht um „anerkannte Regeln der Technik“ handelt?**

Nach DIN Norm 18015 sind auch für kleine Wohnzimmer mindestens vier Steckdosen vorzusehen; in Wohnzimmern ab 20 Quadratmetern sind mindestens fünf Steckdosen vorzusehen. Das ist ein Beispiel für einen Komfortstandard. Nach DIN EN 12831-1 Tabelle B.14 wird für Badezimmer eine Norminnentemperatur von 24 Grad gefordert (was in der Baupraxis dazu führt, dass eine Fußbodenheizung oft um einen Handtuchheizkörper ergänzt wird). Auch das ist ein Komfortstandard. Reine Komfortstandards sind ferner z.B. Erwartungen an die lichte Raumhöhe, Fensterformate (z.B. bodentief) oder die Balkongröße, die über die Vorgaben des öffentlichen Baurechts hinausgehen. Generell können Ausstattungs- und Komfortstandards sowohl den Baukörper, als auch die Innenausstattung oder Außenanlagen betreffen.

**Wie soll die Abweichung von „anerkannten Regeln der Technik“ künftig erleichtert werden?** Für Gebäudebauverträge zwischen fachkundigen Unternehmern - und nur für diese - soll künftig Folgendes gelten:

- Eine vertragliche Vereinbarung über eine Abweichung von den „anerkannten Regeln der Technik“ soll nicht mehr voraussetzen, dass der Werkunternehmer den Besteller des Bauwerks über Risiken und Konsequenzen der Abweichung aufklärt.
- Auch ohne ausdrückliche Beschaffenheitsvereinbarung soll eine Abweichung von den „anerkannten Regeln der Technik“ unter gewissen Voraussetzungen möglich sein. So soll eine Abweichung von den „anerkannten Regeln der Technik“ dann keinen Mangel des Bauwerks begründen, wenn (1) die Abweichung dem Besteller vor Ausführung der Bauleistung angezeigt wird, (2) der Besteller nicht unverzüglich widersprochen hat und (3) die dauerhafte Sicherheit und Eignung des Gebäudes gewährleistet ist.

**Ist das Gebäudetyp-E-Gesetz mit Sicherheitsrisiken verbunden?** Nein. Das Gebäudetyp-E-Gesetz macht keine Abstriche an der Gebäudesicherheit (z.B. im Hinblick auf Statik und Brandschutz). Die Gebäudesicherheit wird durch öffentlich-rechtliche Vorgaben gewährleistet; diese werden durch das Gesetz nicht geändert. Im Übrigen soll für sicherheitsrelevante technische Normen künftig ausdrücklich eine gesetzliche Vermutung gelten, dass sie zu den „anerkannten Regeln der Technik“ zählen, die eingehalten werden müssen. Abweichungen von den „anerkannten Regeln der Technik“ sollen nur für Verträge zwischen fachkundigen Unternehmern erleichtert werden - und sie sollen auch nur für den Fall erleichtert werden, dass die dauerhafte Sicherheit und Eignung des Gebäudes gewährleistet ist.

**Müssen private Bauherren künftig befürchten, dass der Bauunternehmer gegen ihren Willen von „anerkannten Regeln der Technik“ abweicht?** Nein. Die neuen Regelungen über die *Abweichung* von „anerkannten Regeln der Technik“ sollen nur für Verträge zwischen fachkundigen Unternehmern gelten. Lediglich die die Vermutungsregelung, nach der reine Ausstattungs- und Komfortstandards keine „anerkannten Regeln der Technik“ sind,- soll sich auch auf Verbraucherverträge beziehen.

**Besteht die Gefahr, dass neu gebaute Wohnungen künftig weniger sicher sind?** Nein. Die geplanten Neuregelungen haben keinen (negativen) Einfluss auf die Gebäudesicherheit. Es geht in erster Linie

um die Abweichung von Komfort-Standards; von anderen Standards darf allenfalls dann abgewichen werden, wenn die dauerhafte Sicherheit und Eignung des Gebäudes gewährleistet ist.

**Werden durch das Gebäudety E-Gesetz DIN-Normen verändert oder abgeschafft?** Nein. DIN-Normen sind technische Standards, die vom Deutschen Institut für Normung (DIN) erarbeitet werden. Es handelt sich dabei nicht um gesetzliche Regelungen; und sie werden durch die Neuregelung auch nicht angetastet werden. Stattdessen soll es einfacher werden, für die Beteiligten von Bauprojekten von bestehenden DIN-Normen abzuweichen, die nicht relevant sind für die Sicherheit des Wohngebäudes.

**Werden durch das Gebäudety E-Gesetz Vorgaben des öffentlich-rechtlichen Baurechts verändert oder abgeschafft?** Nein. Das Gebäudety E-Gesetz bezieht sich ausschließlich auf das private Bauvertragsrecht; es ändert also nichts an den öffentlich-rechtlichen Vorgaben, die alle Bauvorhaben einzuhalten haben. Es betrifft allein die Frage, welche (gesetzlich nicht zwingenden) Standards vertraglich einzuhalten sind, wenn jemand einen Bauvertrag oder damit in Zusammenhang stehenden Vertrag abschließt.

**Wie ist sichergestellt, dass die Errichtung von Gebäuden nach dem Gebäudety E nicht mehr Rechtsstreitigkeiten zwischen Besteller und Errichter nach sich zieht?** Ziel der vorgeschlagenen Gesetzesreform ist es gerade, die derzeit noch bestehenden besonderen Rechtsunsicherheiten und Streitigkeiten in Zusammenhang mit dem Bauen nach dem Gebäudety E zu beseitigen. Diese resultieren zum einen daraus, dass auch viele Komfortstandards zu den „anerkannten Regeln der Technik“ gezählt werden - was zur Folge hat, dass ihre Einhaltung auch ohne ausdrückliche Vereinbarung vertraglich geschuldet ist; sie resultieren ferner daraus, dass Abweichungen von den „anerkannten Regeln der Technik“ auch zwischen Unternehmern nur unter Einhaltung besonderer Voraussetzungen wirksam sind. Diese Schwierigkeiten des geltenden Bauvertragsrechts sollen durch die Reform beseitigt werden.

**Wie ist sichergestellt, dass das Bauen nach dem Gebäudety E nicht zu mehr Streit im Verhältnis von Vermietern und Mietern führen wird?** Es besteht kein Grund zur Annahme, dass es bei Gebäuden, die nach dem Gebäudety E errichtet wurden, zu mehr Streitigkeiten im Verhältnis von Mieter und Vermieter kommen wird. Das Mietrecht vermittelt keinen Anspruch darauf, dass jede „anerkannte Regel der Technik“ eingehalten wird. Der Mieter hat lediglich einen Anspruch darauf, dass ihm die Wohnung in einem Zustand überlassen wird, in dem sie sich zum vertragsgemäßen Gebrauch eignet. Was der vertragsgemäße Gebrauch ist, können die Parteien im Mietvertrag bestimmen. Ein Vermieter kann also zum Beispiel im Mietvertrag festhalten, dass die Trittschalldämmung geringer ist, als nach den aktuellen DIN-Normen vorgesehen. Verzichten die Parteien auf eine ausdrückliche Vereinbarung zur Beschaffenheit der Mietsache, dann ist der bei vergleichbaren Wohnungen „übliche Wohnstandard“ geschuldet. In vielen Fällen wird die Tauglichkeit zu Wohnzwecken gar nicht tangiert sein, wenn beim Bau von einzelnen „anerkannten Regeln der Technik“ abgewichen wird.

**Wie wurde das Gebäudety E-Gesetz erarbeitet?** Der Entwurf für das Gebäudety E-Gesetz wurde in engem Austausch mit Expertinnen und Experten und maßgeblichen Stakeholdern entwickelt. Das Bundesministerium der Justiz (BMJ) hat dazu die Arbeitsgruppe „Einfaches Bauen“ initiiert; an ihr haben

Vertreterinnen und Vertreter des BMJ, des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB), der Bau- und Landesjustizverwaltungen der Länder, von Verbänden und der Rechtswissenschaft teilgenommen.

**Welche weiteren Erleichterungen für einfaches Bauen sind geplant?** Das Gebäudotyp-E-Gesetz ist nicht das einzige politische Vorhaben, mit dem einfaches Bauen in Deutschland erleichtert werden soll. Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen erarbeitet derzeit eine „Leitlinie und Prozessempfehlung Gebäudotyp E“. Sie soll Vertragsparteien als Hilfsmittel dienen bei der Gestaltung von Verträgen für Neubauten nach dem Gebäudotyp E. Darüber hinaus beabsichtigen viele Länder, Vorgaben des öffentlich-rechtlichen Baurechts für den Neubau von Wohnungen zu reduzieren.

**Mit welchen weiteren Maßnahmen fördert die Bundesregierung den Neubau von Wohnungen?**

Die Bundesregierung hat zahlreiche weitere Maßnahmen auf den Weg gebracht, um den Neubau von Wohnungen attraktiver zu machen: neue Abschreibungsregeln; die Aussetzung der Verankerung von EH 40 als verbindlichem gesetzlichen Neubaustandard; Verfahrensvereinfachungen und Beschleunigungen im öffentlichen (Bau-)Recht; den Erlass neuer Regeln zu Wohngemeinnützigkeit u.v.m.

**Wann soll das neue Gesetz in Kraft treten?** Ein Inkrafttreten ist frühestens im Frühjahr 2025 möglich; der genaue Zeitpunkt hängt vom weiteren Gang des Gesetzgebungsverfahrens ab.