

Stellungnahme zum Eckpunktepapier des BMJV und BMWSB vom 20.11.2025 zum Gebäudetyp-E

Der Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e.V. -BDB- bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme zu dem o.g. Eckpunktepapier.

Der BDB ist mit seinen rund 7.000 Mitgliedern der größte gemeinsame Berufsverband von Architekten/Architektinnen und Ingenieurinnen/Ingenieuren.

Die anhaltende Wohnungsnot in den Ballungsräumen ist eine der drängendsten sozialen Fragen und birgt ein großes gesellschaftliches Konfliktpotenzial.

Die größten Kostentreiber im Wohnungsbau sind neben der Zinsentwicklung, die Rohstoffknappheit und der Fachkräftemangel, hohe Genehmigungshürden, gesetzliche Anforderungen und zahlreiche Baustandards, die in Normen und technischen Anforderungen niedergelegt sind.

Fragen zur Lösung eines erkannten Problems wurden in den letzten Jahrzehnten häufig mit einem Mehr an Vorschriften und Normen beantwortet (Beispiele: Energie, Barrierefreiheit, Schallschutz etc.). Das hat vielfach den Blick auf einfache Lösungen, Reduktion und Suffizienz verstellt.

Der BDB begrüßt daher den Ansatz des Eckpunktepapiers und setzt sich dafür ein, dass rechtssicher und ohne Haftungsrisiko im Einzelfall auf Kundenwunsch von Normen abgewichen werden kann.

Aus Sicht des BDB sind folgende Punkte entscheidend:

- Planende dürfen in keine Haftungsfalle laufen, wenn sie nach Kundenwunsch arbeiten und in diesem Zusammenhang technische/privatrechtliche Normen nicht beachten, soweit es sich nicht um solche handelt, die für die Funktionstauglichkeit des Gebäudes, für den energetischen Standard oder für die Sicherheit erforderlich sind.
- Bis auf Fragen der Sicherheit, Statik, Brandschutz, d. h. solche, die eine Gefahr für Leib und Leben betreffen sowie solche die Energiestandards und die Nutzbarkeit des Gebäudes betreffen, sollte alles darüberhinausgehende frei vereinbart werden können, soweit eine gesetzliche Regelung nichts anderes bestimmt.
- Es sollten einheitliche Regelung sowohl für den Bereich der Gebäude, also auch andere Bauwerke z. B. des Ingenieurbaus bestehen.
- Es muss sichergestellt werden, dass für den öffentlichen und den privaten Bauherren gleiche Regelungen zur Anwendung kommen.
- Eine Vertiefung der föderalen Zersplitterung ist zu vermeiden, d. h. es müssen bundeseinheitliche Lösungen gefunden werden; das gilt auch und vor allem für den Bereich der Landesbauordnungen und Regelungen, die daran anknüpfen.
- Planungs- und Bauvertrag sind im Hinblick auf den „Gebäudetyp-E“ unbedingt einheitlich zu behandeln.

I. Im Einzelnen

1. Beschreibung der Ausgangssituation

Während in dem Problemaufriss eingangs beschrieben wird, dass übliche Qualitäts- und Komfortstandards und die Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik geschuldet sind, heißt es im letzten Satz, dass Planung und/oder Bauausführung teilweise über den eigentlichen Bedarf des Auftraggebers hinausgehen. Auch wenn das unstreitig vorkommt, könnte vor dem Hintergrund, dass im Werkvertragsrecht in §§ 631 ff von „vereinbarter Beschaffenheit“ die Rede ist, an dieser Stelle zur Lösung auch des „einfachen Bauens“ angesetzt werden. Beispielsweise könnte die Wirksamkeit eines Vertrages oder zumindest die Geltendmachung von Mängelgewährleistungsrechten davon abhängig gemacht werden, dass die Beschaffenheit im Vertrag grundsätzlich im Einzelnen beschrieben wird. Letztlich würde die Vertragsfreiheit gestärkt, wenn nicht stillschweigende Erwartungen (an Gebäude) erfüllt werden, sondern (allein) vertragliche Vereinbarungen.

2. Regelungen im Zivilrecht

Zu Pkt. 1

Der Ansatz, dass an die technischen Baubestimmungen (der Länder) angeknüpft wird, d. h. an die in der Musterverwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen des Deutschen Instituts für Bautechnik eingeführten Regeln, halten wir für zielführend und wurde von uns auch vorgeschlagen.

- Entscheidend sind jedoch bundeseinheitliche Regelungen. Es ist unbefriedigend und teuer, wenn auf der einen Straßenseite die einen und auf der anderen Straßenseite die anderen technischen Baubestimmungen gelten, nur weil sich dort die Landesgrenze befindet.

Der Gebäudetyp-E-Vertrag (besser und verbraucherfreundlicher vielleicht: „Gebäude-Basisvertrag“) soll künftig nur die Einhaltung der technischen Baubestimmungen der Länder als Mindeststandard umfassen.

- Dieser Mindeststandard ergibt es allerdings bereits aus der jeweiligen öffentlich-rechtlichen Verwaltungsvorschrift selbst. Einer zivilrechtlichen Regelung bedarf es insoweit dafür also nicht. Genauso wenig wie es eine zivilrechtliche Regelung hinsichtlich von Abweichungsmöglichkeiten braucht, weil diese sich aus der MBO bzw. den LBOs direkt ergeben.

Zu Pkt. 5

Das Eckpunktepapier definiert den „einfachen Standard“ als Abweichung vom üblichen Standard „nach unten“, was prinzipiell ein guter, allerdings nicht sehr praktikabler Ansatz ist.

- Unklar ist, ob die Abweichung nur Qualitäts- bzw. Ausstattungs- und Komfortstandard umfassen darf, wie es im Eckpunktepapier heißt oder auch andere (welche?)
- Unklar ist, ob die Abweichung nur dann zulässig ist, wenn sie zu einer Kostenreduktion führt.
- Unklar ist, wie weit „nach unten“ abgewichen werden darf. Denn jegliche Abweichung von z. B. der Stärke nichttragender Wände nach unten wird dem Erwartungshorizont des Bestellers ggf. in unbilliger Weise nicht gerecht. Es wird ferner empfohlen, dass nach unten dann nicht abgewichen werden darf, wenn Gefahren für Leib und Leben zu besorgen sind.
- Soweit der Gesetzgeber plant, einen Muster-Vertrag für den Gebäudety-E zu formulieren, sollte berücksichtigt werden, dass der „einfache Standard“ keine feststehende Größe ist, sondern ein sich ständig entwickelnder Prozess.

Zu Pkt. 6

Das Aufklärungserfordernis wird im Sinne der Transparenz und des Verbraucherschutzes befürwortet.

- Allerdings dürfen an diese Pflicht der Planenden und Bauausführenden keine zu hohen Anforderungen gestellt werden. Anderenfalls besteht die Gefahr, dass Abweichungen von den aRdT allein deswegen nicht vereinbart werden, wenn Planende befürchten in die Haftungsfalle zu laufen, weil sie nicht umfassend und ausführlich genug aufgeklärt haben. Das ist in der Praxis der Hauptgrund dafür, dass Planungsbüros „im Zweifel“ nicht abweichen.

Die Kostenreduktion soll nach dem Eckpunktepapier als überschlägiger Schätzwert dargelegt werden. Dies erfordert vom Planenden regelmäßig eine Kostenuntersuchung und Gegenüberstellung des „üblichen Standards“ und des „einfachen Standards“. Letztlich wird er also zwei Planungen machen müssen, um eine Differenz herausarbeiten zu können. Dieser doppelte Aufwand muss aber auch vergütet werden. Auch wenn die HOAI nicht in die Zuständigkeit vom BMJV und BMWVB fällt, ist darauf in den Eckpunkten bzw. der Gesetzesbegründung unbedingt hinzuweisen. Denn andernfalls droht der gute Ansatz des Gebäudety-E schon daran zu scheitern, dass Planende nicht bereit sind, ohne Vergütung die Voraussetzungen, d. h. die Kostenreduktion allgemein darzulegen, dafür zu schaffen.

Zu Pkt. 7

Die Aufklärungspflicht gegenüber Mietern über den „einfachen Standard“ der Mietsache wird begrüßt. Allerdings setzt das voraus, dass Mieter wissen, was das im Einzelnen bedeutet.

Zu Pkt. 8

Es wird begrüßt, dass klargestellt werden soll, dass technischen Regelwerken per se keine Vermutungswirkung zukommt, dass sie aRdT sind.

- Den Planenden hilft das allerdings nur bedingt weiter. Denn die Frage ist, was passiert, wenn sich erst nach Plan-/Baufertigstellung herausstellt, dass eine Norm eine aRdT ist, was vom Bauherrn durch Gutachten belegt oder im Rahmen des Gerichtsprozesses festgestellt wird. Dann wird aus Vorsicht im Zweifel kein einfacher Standard vereinbart. Es ist daher unbedingt zu regeln, welche Folgen es hat, wenn auf Kundenwunsch vom üblichen Standard nach unten abgewichen wird und es sich hinterher herausstellt, dass der gebaute Standard eine aRdT ist. Das könnte über Mitverschulden des Bestellers gelöst werden oder nach dem Rechtsgrundsatz venire contra factum proprium, wenn der Besteller Ansprüche daraus abzuleiten versucht.

3. Etablierung des Gebäudetyps E in der Praxis

Die Frage der Etablierung und vor allem der Bekanntmachung von „einfachen Standards“ ist entscheidend für den Erfolg des damit verfolgten kostengünstigen Bauens. Denn letztlich muss das einfache Bauen nicht nur in den Erwartungshorizont des Bestellers einfließen, sondern auch Investoren, Versicherungen und unter Sachverständigen bekannt sein und vertraut werden.

Es wird begrüßt, dass exemplarische Merkmale des einfachen Bauens zusammengestellt und ständig weiterentwickelt werden. Das ist nicht nur für die Bauplanungspraxis wichtig, sondern vor allem für die Verträge mit Bestellern. Denn auf Seiten der Nachfrager gibt es zwar vielfach den Wunsch, kostengünstig zu bauen, allerdings nicht immer die damit korrelierende Bereitschaft, dafür Abstriche bei Qualität, Komfort, jedwede Nutzbarkeit oder Haltbarkeit zu akzeptieren.

Für den BDB ist für die Etablierung außerdem wichtig, dass Beispiele aus der Praxis zeigen, dass einfaches Bauen auch baukulturell anspruchsvoll ist und Gestaltungsqualität hat. Einfaches Bauen ist daher eine Aufgabe für qualifizierte Planer und nicht für Handwerksberufe, die in verfahrensfreien Bereichen nach einer LBO vermeintlich einfache Standards ausführen.

Berlin, den 15. Januar 2026

Martin Wittjen

Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e.V. -BDB-

Der BDB ist im Lobbyregister des Deutschen Bundestages unter der Registriernummer R001921 mit allen Angaben eingetragen.