



orka Newsletter

# Der Gebäudetyp E

Bauen soll einfacher, experimenteller und effizienter werden.

## Überblick

Am 17.07.2024 veröffentlichte das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) die „Leitlinie und Prozessempfehlung Gebäudetyp E“. Basierend auf der Initiative der Architektenschaft soll Bauen erleichtert werden, um den Wohnungsbau wieder attraktiver zu machen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Hinter dem Begriff „Gebäudetyp E“ verbirgt sich die Idee, Abweichungen (vor allem nach unten) von den in Deutschland geltenden, hohen Baustandards zu ermöglichen. Auf diese Weise sollen alle Baubeteiligten

einschließlich der Baubehörden mehr Flexibilität bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben erhalten. Im Zuge dessen ist neben einer Anpassung der Landesbauordnungen auch eine Anpassung des Werk- und Bauvertragsrechts in Form des „Gebäudetyp-E-Gesetzes“ geplant.

Der seit dem 29. Juli 2024 vorliegende Referentenentwurf des Gebäudetyp-E-Gesetzes soll im Herbst 2024 im Kabinett beschlossen werden. Ab Anfang 2025 kann dann mit einem Inkrafttreten des Gesetzes gerechnet werden.

## Hintergrund des Gebäudetyp-E-Gesetzes

Im Zentrum der geplanten Gesetzesänderung stehen die sogenannten „anerkannten Regeln der Technik“ (aRdT). Diese gelten bislang als Maßstab für technisch korrektes Bauen, unabhängig davon, ob sie bauordnungsrechtliche Relevanz haben und für das konkrete Bauvorhaben wirklich sinnvoll und umsetzbar sind, und unabhängig davon, ob sie nur dem reinen Wohnkomfort oder auch sicherheitstechnischen Anforderungen dienen. Unterschreitungen der aRdT sind nach der geltenden Rechtslage schwierig zwischen den Parteien zu vereinbaren.

Die Einhaltung der aRdT hat bis zuletzt das Bauen sehr kostspielig gemacht, was sowohl Investoren als auch Käufer zunehmend abschreckt. Sie klagen seit längerem über die steigenden Grundstücks- und Baupreise und die Überregulierung am Bau. Zu viele rechtliche Unsicherheiten schränken zudem nach Ansicht von Branchenfachleuten innovative Bauweisen unnötig ein (das BMWBS spricht von einem so empfundenen „Korsett“) und hindern die Verwendung neuer Baustoffe.

Der neue Gebäudetyp E soll ermöglichen, dass auf nicht unbedingt notwendige und kostenintensive Standards verzichtet werden kann. Gebäudesicherheit und -qualität sollen unter diesen Abweichungen von den aRdT allerdings nicht leiden und weiterhin gewährleistet werden.

## Bisherige Rechtslage bei der Einbeziehung von aRdT

Bei den aRdT handelt es sich um einen von der bauvertraglichen Rechtsprechung gebildeten Begriff. Sie umfassen die anerkannten



und bewährten Regeln der Technik, welche von den Branchenfachleuten als technisch geeignet, angemessen und notwendig erachtet werden.

Im Werk-, Bauvertrags- und Architektenrecht findet sich keine Norm, welche die Einhaltung der aRdT unmittelbar oder mittelbar fordert. Aus § 633 BGB ergibt sich lediglich, dass Maßstab für das Vorliegen eines Sachmangels die Abweichung von der vereinbarten Beschaffenheit ist. Sofern es an einer solchen Vereinbarung fehlt, ist auf die Eignung für die vertraglich vorausgesetzte oder die übliche Beschaffenheit abzustellen.

Die Rechtsprechung legt Planer- und Bauverträge derart aus, dass die Einhaltung der aRdT der üblichen Beschaffenheit eines Wohngebäudes entspricht. Aus diesem Grund befürchten Architekten und Bauunternehmen, dass eine Abweichung „nach unten“ zu einer mangelhaften Planung oder Ausführung und einem daraus resultierenden Werksmangel führt. Jedenfalls aber besteht Rechtsunsicherheit, welchen Aufklärungspflichten ein Planer oder Bauunternehmer nachkommen müsste, wollte er explizit die Unterschreitung der aRdT vereinbaren, und welchen Haftungsrisiken er sich aussetzt.

## Die neuen Regelungen

Der Gesetzgeber hat sich entschlossen, dieses Problem auf der regulatorischen Ebene anzugehen.

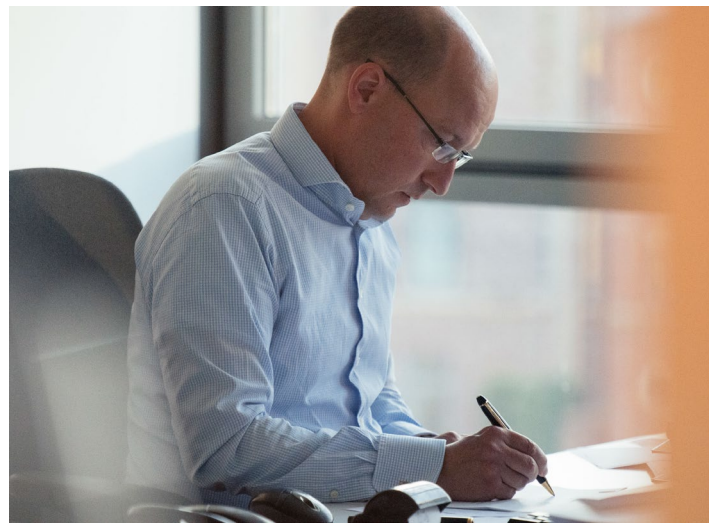
Die Bauministerkonferenz der Länder hat für das öffentliche Baurecht bereits in § 67 Musterbauordnung eine Musterbestimmung geschaffen. Diese sieht die vereinfachte Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorgaben vor. Diese Bestimmungen haben die Länder in ihren Landesbauordnungen bereits umgesetzt oder werden sie umsetzen.

Zivilrechtlich soll durch das neue Gebäudetyp-E-Gesetz Rechtssicherheit für „vereinfachtes“ Bauen in Abweichung von den aRdT sowie die zugehörigen Aufklärungspflichten gegenüber Bauherren geschaffen werden. Der Referentenentwurf des Gebäudetyp-E-Gesetzes von Ende Juni 2024 sieht folgende Änderungen des BGB durch dieses Gesetz vor:

1. § 650a Abs. 3 BGB-E soll erstmals eine Regelung zu aRdT enthalten. Der neu einzufügende Absatz soll für sicherheitsrelevante Normungen eine Vermutung der Zugehörigkeit zu aRdT schaffen und für Komfort-/Ausstattungsmerkmale eine Vermutung der Nichtzugehörigkeit.
2. Der Untertitel „Werkvertrag“ (§§ 631 ff. BGB) erhält ein neues Kapitel 4 mit dem Titel „Gebäudebauverträge zwischen fachkundigen Unternehmern“. Für diesen Bauvertragstypus gibt der neue § 650a Abs. BGB-E vor, dass im Falle einer Beschaffensvereinbarung keine Aufklärungspflichten für negative Abweichungen von den aRdT bestehen.

Ohne Beschaffensvereinbarung sollen bestimmte negative Abweichungen von aRdT keinen Sachmangel nach § 633 BGB mehr darstellen, wenn sie rechtzeitig angezeigt werden.

Grundsätzlich ist das Ziel schon jetzt deutlich zu erkennen: Eine Unterschreitung von den aRdT soll einfacher und ohne Sorge vor Schadensersatzansprüchen wegen Aufklärungsmängeln möglich sein. Das BMWStB nennt als Beispiel für „einfaches“ Bauen die Reduzierung von Geschosdeckenstärken verbunden mit Kompromissen hinsichtlich des Schall- und Trittschutzes auf ein technisch notwendiges Maß. Auch die Anzahl der zu verbauenden Steckdosen und Leitungen soll sodann beispielsweise je nach konkretem Bedarf reduziert werden können. Die geplante Gesetzesänderung soll sowohl für Neu- als auch für Umbauten gelten.



Laut Bundesjustizminister Dr. Marco Buschmann schätzen Fachleute die Ersparnis der Herstellungskosten auf 10%, welche für die Wirtschaft laut Entwurf einen reduzierten jährlichen Erfüllungsaufwand von ca. 2,1 Milliarden Euro bedeuten würde.

## Die Reaktionen

Innerhalb der Baubranche und in Fachverbänden begrüßt man die Idee, von den sogenannten „Goldstandards“ technischer Vorgaben Abstand zu nehmen, um den schon lange kriselnden Wohnungsbau wiederzubeleben, grundsätzlich.

Zahlreiche Branchenverbände – eine Zusammenfassung ist [auf den Seiten des BMI](#) zu finden – kritisieren allerdings die in § 650a Abs. 3 BGB-E vorgesehene Unterscheidung zwischen Normungen mit sicherheitstechnischen Feststellungen und solchen ohne. Die meisten Normenwerke enthielten jedenfalls *auch* sicherheitstechnische Feststellungen (wodurch sich die Frage nach der Reichweite der Vermutung in § 650a Abs. 3 BGB-E stellt). So diene z.B. eine Norm, welche eine Mindestanzahl von Steckdosen pro Raum vorsieht, nicht nur Komfort- sondern auch Sicherheitsansprüchen, da hiermit eine gehäufte Nutzung von brandgefährlicheren Mehrfachsteckdosen verhindert wird. Dazu, wie die jeweilige Vermutung in § 650a Abs. 3 BGB-E widerlegt werden könnte, gebe es zudem keine Anhaltspunkte. Ebenfalls häufig kritisiert wurde die Einführung rechtlich unklarer neuer Begriffe wie „fachkundiges Unternehmen“ sowie das unklare Verhältnis der geplanten neuen Vorschriften beispielsweise zu Regelungen der VOB/B. Da die VOB/B in § 4 Abs. 2 Nr. 1 Satz 2 die Beachtung der aRdT vorsieht, würde eine Abweichung hiervon dazu führen, dass die AGB-rechtliche Privilegierung in § 310 Abs. 1 S. 3 BGB entfielen.

„Das ist ein bisschen wie beim Auto. Da kann man auch **zwischen Basis- und Luxusaustattung wählen**, je nach eigenem Geldbeutel.“  
– Justizminister Marco Buschmann, FDP

## Fazit

Insgesamt kann man in der Zielrichtung des Gesetzes von einer zu begrüßenden Entschärfung von im Einzelfall überzogenen technischen Bauvorgaben zugunsten pragmatischerer Lösungen sprechen. Die Schaffung neuen, günstigeren Wohnraums ist ein fundamental wichtiges Ziel, welches durch die neuen Regelungen und Änderungen im Werk- und Bauvertragsrecht gefördert werden kann. Für Planer und Bauunternehmer wird zumindest ein Weg aufgezeigt, im Einklang mit gesetzlichen Regelungen von den aRdT abzuweichen. Inwieweit durch die neuen Regelungen des Gebäudetyp-E-Gesetzes allerdings tatsächlich Rechtssicherheit geschaffen und nicht lediglich Probleme verlagert und neue geschaffen werden, bleibt hinsichtlich der aktuellen Entwurfsfassung abzuwarten.



# Ihre Ansprechpartner



Dr. Gary Klaft  
Rechtsanwalt, Partner  
T +49 211 60035-274  
gary.klaft@orka.law



Philipp Galaske  
Rechtsanwalt, Partner  
T +49 211 60035-290  
philipp.galaske@orka.law



Dr. David Brosende  
Rechtsanwalt, Salary Partner  
T +49 30 509320-131  
david.brosende@orka.law



Carolin Kölker  
Rechtsanwältin, Salary Partnerin  
T +49 211 60035-224  
carolin.koelker@orka.law



Dr. Marc Menrath  
Rechtsanwalt, Salary Partner  
T +49 211 60035-302  
marc.menrath@orka.law



Timo Nossek  
Rechtsanwalt, Salary Partner  
T +49 211 60035-276  
timo.nossek@orka.law



Dr. René Runte  
Rechtsanwalt, Salary Partner

T +49 211 60035-278  
rene.runte@orka.law



Manja Steinicke, LL.M. (UNSW)  
Rechtsanwältin, Salary Partnerin

T +49 211 60035-282  
vorname.nachname@orka.law



Dr. Daniel Strupp  
Rechtsanwalt, Salary Partner

T +49 211 60035-284  
daniel.strupp@orka.law



Dana Feige  
Rechtsanwältin, Associate

T +49 30 509320-146  
dana.feige@orka.law



Kathrin Püth  
Rechtsanwältin, Associate

T +49 211 60035-309  
Kathrin.pueth@orka.law



Peter Weufen  
Rechtsanwalt, Associate

T +49 211 60035-309  
peter.weufen@orka.law



One Team.  
One Goal.

