

Regelungsvorschläge zur Umsetzung des Gebäudetyps E

im Auftrag der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID),
des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie (HDB),
des Zentralverbandes des Deutschen Baugewerbes (ZDB)
sowie des Bundes Deutscher Architektinnen und Architekten (BDA)

bearbeitet von:
Rechtsanwalt Michael Halstenberg
Düsseldorf, den 6. Juli 2026

Az.: 1090/2025-MHA

1. Ausgangslage¹

Der Koalitionsvertrag der Regierungsparteien sieht vor:

Baustandards werden vereinfacht und der Gebäudetyp-E abgesichert.

Um den Gebäudetyp E zivilrechtlich zu ermöglichen, wird eine gesetzliche Verknüpfung mit den technischen Baubestimmungen der Länder vorgenommen.

Das Abweichen von den anerkannten Regeln der Technik stellt künftig keinen Mangel mehr dar.

Auf dieser Basis haben BMJV und BMWBS ein Eckpunktepapier erstellt, welches die Problemlage zutreffend beschreibt:

- Aufgrund einer weit verbreiteten Rechtspraxis, wonach für technische Regelwerke die „tatsächliche“ Vermutung besteht, anerkannte Regel der Technik zu sein, ergibt sich für die Baupraxis ohne gesonderte Vereinbarung die Verpflichtung, einen hohen Baustandard und zahlreiche technische Regelwerke einzuhalten.
- Eine Abweichungsvereinbarung ist zwar möglich, diese ist jedoch nur wirksam, wenn der Auftragnehmer den Auftraggeber umfassend aufklärt. Dies wird in der Praxis als sehr schwierig und aufwendig erlebt.

¹ Die Erstellung des Positionspapiers trägt der aktuellen Diskussionslage Rechnung und zielt auf eine schnelle Umsetzung des „Gebäudetyp-E“.

- Entsprechendes gilt für eine Abweichung von sonstigen „üblichen“ Ausstattungs- und Komfortstandards.
- Vor dem Hintergrund der Fehleranfälligkeit einer Abweichungsvereinbarung und des damit verbundenen Haftungsrisikos entscheiden sich viele Auftragnehmer und Auftraggeber für eine Bauausführung unter Einhaltung hoher Qualitäts- und Komfortstandards sowie der anerkannten Regeln der Technik, obwohl kostengünstigere und/oder innovativere Bauausführungen für das konkrete Bauwerk zur Verfügung stünden.

Im Ergebnis bedarf es daher einer Vereinfachung von Abweichungen sowohl von den anerkannten Regeln der Technik als auch von üblichen Ausstattungsstandards.

2. Aktuelle Zielsetzung

Vor dem Hintergrund der drängenden Probleme auf dem Wohnungsmarkt muss eine Lösung folgendes gewährleisten:

- Flexibilität für Auftraggeber und Auftragnehmer.

Das schließt jede Art von rechtlich definierten Gebäudetypen aus. Auch die Abweichung von rechtlich vorgegebenen (abgesenkten) Standards würde neue Risiken beinhalten. Die Parteien müssen die Eigenschaften des Projekts aber individuell festlegen können.

Allerdings können rechtlich unverbindliche Kataloge von Beispielen für kostenreduzierte Ausführungen, wie etwa der sog. „Hamburg Standard“ oder der „Regelstandard Schleswig-Holstein“ den Parteien Möglichkeiten aufzeigen, an welcher Stelle Einsparungen grundsätzlich in Betracht kommen. Dadurch wird, wie im Koalitionsvertrag vorgesehen, eine Vereinfachung der Baustandards etabliert und der Gebäudetyp-E fachlich abgesichert.

- Schnelle Umsetzbarkeit in der Praxis

Angeichts der aktuellen Lage am Wohnungsmarkt bedarf es einer Regelung, die in der Praxis schnell umgesetzt werden kann und die unmittelbare Wirkung entfaltet. Daher müssen die ins Auge gefassten rechtlichen Änderungen möglichst einfach sein und damit eine rechtssichere Anwendung gewährleisten. Das schließt neue spezielle Vertragstypen aus.

Es gilt daher, „perfekte“ aber komplexe Lösungen zurückzustellen und einen schlanken Vorschlag zu formulieren, der auf der Grundlage des aktuellen Diskussionsstandes eine breite fachliche und politische Zustimmung findet und zügig verabschiedet werden kann. Eine schlanke Lösung trägt auch dem Gedanken Rechnung, dass eine strukturelle Reform des gesamten privaten Baurechts nicht erfolgen soll.

3. Vorschlag:

- a) Eine Notwendigkeit besteht darin, rechtlich klarzustellen, dass die im Werkvertragsrecht weit verbreitete Rechtspraxis, wonach technische Regelwerke und insbesondere DIN-Normen die Vermutung in sich tragen, anerkannte Regel der Technik zu sein, unzutreffend ist.

Da es sich um eine „Klarstellung“ handelt, wird das Gesetz nicht geändert, sondern nur eine fehlerhafte Anwendung des bestehenden Rechts korrigiert. Das trägt auch dem Koalitionsvertrag Rechnung, wonach eine Abweichung von den anerkannten Regeln der Technik nicht (zwingend) einen Mangel begründen soll.

Auf Grund einer solchen Klarstellung müsste der aktuellen Rechtslage entsprechend wieder derjenige darlegen und beweisen, dass das betreffende technische Regelwerk eine anerkannte Regel der Technik ist, der sich darauf beruft, etwa um einen Mangel zu belegen.

Damit wird die bisherige Rechtslage, wonach anerkannte Regeln der Technik bei ausdrücklicher oder konkludenter Vereinbarung zu beachten sind, nicht in Frage gestellt.

- b) Die ebenfalls im Koalitionsvertrag vorgeschlagene gesetzliche Verknüpfung mit den technischen Baubestimmungen der Länder bedeutet, dass der Auftragnehmer grundsätzlich mangelfrei leistet, soweit das Bauwerk die im Bauordnungsrecht geregelten Eigenschaften erfüllt.

Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass dieser „Sicherheitsstandard“ gesetzlich als erforderlich aber auch ausreichend anzusehen ist und damit nicht der Disposition der Vertragsparteien unterliegt. Dieser Standard kann daher auch vertraglich nicht unterschritten werden.

Weicht der bauordnungsrechtliche Standard von einem als üblich geltenden Standard ab, wäre die Erfüllung des bauordnungsrechtlichen Standards künftig auch dann ausreichend, wenn der übliche Standard höher ist. Insofern entfällt eine Aufklärungspflicht des Auftragnehmers. Allerdings können die Parteien weiterhin einen höheren Standard, z. Bsp. einen höheren Schallschutz, vertraglich vereinbaren.

Für Eigenschaften, die das Bauordnungsrecht nicht erfasst, insbesondere die Gebrauchstauglichkeit des Bauwerks, verbleibt es bei der bisherigen Rechtslage. Gleiches gilt für die zwingende Beachtung der getroffenen Beschaffenheitsvereinbarung, einschließlich der Erfüllung der Baubeschreibung, und die geschuldete Funktionalität. Damit bleiben auch die Rechte der Verbraucher im Kern unangetastet.

Durch eine Umsetzung dieser Vorschläge würde die Dispositionsfreiheit der Auftragnehmer wesentlich gestärkt und die bestehenden Probleme deutlich reduziert. Bei einer entsprechenden Rechtslage ließen sich z. Bsp. die im Hamburg-Standard aufgelisteten kostenreduzierten Baustandards weitgehend rechtssicher umsetzen. Insoweit ist zu berücksichtigen, dass sich viele dieser vorgeschlagenen Ausstattungsstandards (Entfall von Keller, Tiefgarage, Aufzug, Reduzierung von Steckdosen etc.) durch die Baubeschreibung einfach darstellen und vereinbaren lassen.

Dies gilt zwar weiterhin nicht, soweit technische Sachverhalte betroffen sind, die nicht vom Bauordnungsrecht erfasst werden (z. Bsp. Abdichtungen). Eine Reduzierung von Aufklärungspflichten in Bezug auf derartige Sachverhalte würde aber komplexe und vermutlich streitige Regelungen, z. Bsp. Einführung gesetzlicher Muster, erfordern, die angesichts der Dringlichkeit einer schnellen Umsetzung des Gebäudetyp-E zurückgestellt werden sollten.

4. Regelungsvorschlag

Nach § 633 Abs. 2 S. 1 BGB werden folgende Sätze eingefügt:

Bei Verträgen über die Errichtung oder Änderung eines Gebäudes gilt der bauordnungsrechtliche Standard als übliche Beschaffenheit.²

Soweit seitens des Unternehmers anerkannte Regeln der Technik zu beachten sind, besteht keine Vermutung, dass technische Regelwerke solche Regeln sind.

Hinweis:

Aufgrund der Tatsache, dass die Beachtung der anerkannten Regeln der Technik nicht im Gesetzestext, sondern nur in der entsprechenden amtlichen Begründung zu § 633 BGB enthalten ist, ist eine Korrektur des Gesetzestextes nicht möglich. Es käme daher auch in Betracht, den 2. Satz nicht in den eigentlich zutreffend formulierten Gesetzestext aufzunehmen, sondern eine Klarstellung (nur) in die Gesetzesbegründung aufzunehmen. Auch dies dürfte gesetzestechnisch ausreichend sein.³

Begründung der vorgeschlagenen gesetzlichen Änderungen:

1. Die aktuelle Rechtslage begünstigt die Einführung immer höherer Baustandards, was zu einer spürbaren Erhöhung der Bauwerkskosten insbesondere im Wohnungsbau geführt hat. Es ist daher eine Regelung erforderlich, die in der Baupraxis kostengünstigere

² Mit einer solchen Regelung wäre das Problem der Wirksamkeit von Unterschreitungsvereinbarungen obsolet.

³ Siehe Stellungnahme des Deutschen Baugerichtstags vom 15.1.2026, Pkt. 4, S. 5.

und/oder innovative Lösungen besser ermöglicht. Dies entspricht dem Grundgedanken des sog. „Gebäudetyp-E“, einer Planungsidee, die mehr Freiheit in Bezug auf die Abweichung von üblichen Standards und den allgemein anerkannten Regeln der Technik beinhaltet.

Zwar können die Vertragsparteien die Beschaffenheit eines Bauwerks nach der aktuellen Rechtslage frei vereinbaren. In der Praxis stehen dem aber folgende Umstände entgegen:

- Aufgrund einer weit verbreiteten aber unzutreffenden Rechtsansicht, wonach für technische Regelwerke die „tatsächliche“ Vermutung besteht, anerkannte Regel der Technik zu sein, ergibt sich für die Baupraxis ohne gesonderte Vereinbarung die Verpflichtung, einen hohen Baustandard und zahlreiche technische Regelwerke einzuhalten.
- Eine Abweichungsvereinbarung ist zwar möglich, diese ist jedoch nur wirksam, wenn der Auftragnehmer den Auftraggeber umfassend aufklärt. Dies wird in der Praxis als sehr schwierig und aufwendig erlebt.
- Entsprechendes gilt für eine Abweichung von sonstigen „üblichen“ Ausstattungs- und Komfortstandards.
- Vor dem Hintergrund der Fehleranfälligkeit einer Abweichungsvereinbarung und des damit verbundenen Haftungsrisikos entscheiden sich viele Auftragnehmer und Auftraggeber für eine Bauausführung unter Einhaltung hoher Qualitäts- und Komfortstandards sowie aller relevanten technischen Regelwerke, obwohl kostengünstigere und/oder innovativere Bauausführungen für das konkrete Bauwerk zur Verfügung stünden.

Im Ergebnis bedarf es daher einer Vereinfachung von Abweichungen von den anerkannten Regeln der Technik und von der als üblich geltenden Beschaffenheit. Dies soll aber nur für den Gebäudebereich gelten, nicht für das allgemeine Werkvertrags- bzw. Bauvertragsrecht.

Durch die gesetzliche Verknüpfung des Werkvertragsrechts mit dem für die Parteien ohnehin verbindlich zu beachtenden Bauordnungsrecht der Länder wird erreicht, dass die im Bauordnungsrecht festgelegten Baustandards grundsätzlich auch zivilrechtlich als ausreichend anzusehen sind, sofern die Parteien nicht einen höheren Standard vereinbaren. Damit wird das Prinzip der Abweichungsvereinbarung in Bezug auf diese Standards umgekehrt. Der Auftragnehmer ist nicht der Gefahr ausgesetzt, dass die vereinbarte Unterschreitung der als üblich geltenden Bauausführung nicht wirksam gelingt und er entgegen

der Intention des Vertrags einen höheren Standard schuldet. Der Auftraggeber bzw. Käufer behält jedoch die Möglichkeit, einen höheren Standard zu vereinbaren. Dies verbessert die Möglichkeit der Parteien, den gewünschten Baustandard und damit die Kosten des Bauwerks individuell und rechtssicher festzulegen. Damit wird kostengünstigeres Bauen gesetzgeberisch unterstützt bzw. ermöglicht.

Durch die in Bezugnahme des Bauordnungsrechts als Ganzem werden alle Bestimmungen, vor allem die sog. technischen Baubestimmungen der Länder, einbezogen. Diese beschreiben ausreichend sichere technische Lösungen in Bezug auf

- Standsicherheit,
- Brandschutz,
- Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz,
- Sicherheit und Barrierefreiheit der Nutzung,
- Schallschutz und
- Wärmeschutz (wobei höhere Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes zu beachten sind).

Auch die Einhaltung von anerkannten Regeln der Technik spielt damit in den genannten Bereichen nur noch eine Rolle, soweit diese in den bauordnungsrechtlichen Regelungen in Bezug genommen werden.

Durch die Regelungssystematik gelten vorrangig weiterhin die von den Parteien getroffenen Vereinbarungen zur Beschaffenheit. Wird eine solche Vereinbarung nicht getroffen, gilt in Bezug auf die vom Bauordnungsrecht geregelten Sachverhalte das von dem jeweiligen Landesgesetzgeber festgelegte Sicherheitsniveau als „üblich“ und bildet damit den auch vertraglich geschuldeten Mindeststandard. Dieser beinhaltet auch die im Bauordnungsrecht festgelegte Anforderung der Dauerhaftigkeit.

Hinsichtlich der Vereinbarung von Planungen und Ausführungen, die durch die technischen Baubestimmungen der Länder nicht erfasst und geregelt werden, etwa bestimmte Qualitäts- und Komfortstandards, verbleibt es bei der jetzigen Rechtslage. Insoweit ist zu berücksichtigen, dass sich viele kostenreduzierte Baustandards ohne größere Probleme vereinbaren lassen. Dies betrifft die meisten der in den Länderinitiativen, etwa dem sog. Hamburg-Standard, dem Bremer Weg oder dem Regelstandard Schleswig-Holstein, aufge-

fürten Vorschläge zum kostengünstigeren Bauen. Diese sehen vielfach das Weglassen von Ausführungen vor, die auch für den Auftraggeber unmittelbar verständlich sind.

Soweit dies nicht der Fall ist, etwa bei Abweichungen von der üblichen technischen Ausführung, die nicht im Bauordnungsrecht geregelt ist, verbleibt es bei der Anforderung, dass der Auftragnehmer den Auftraggeber hinreichend darüber aufzuklären hat, dass von der üblichen Beschaffenheit abgewichen werden soll.

2. Nach der amtlichen Gesetzesbegründung des § 633 BGB besteht *„kein Zweifel, dass die anerkannten Regeln der Technik bei der Ausführung eines Bauwerks zu beachten sind“* und eine ausdrückliche Erwähnung im Gesetzestext dem Gesetzgeber daher entbehrlich schien.

Unabhängig von der dogmatischen Einordnung dieses Umstandes geht die werkvertragliche Rechtsprechung davon aus, dass die Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik damit Bestandteil der geschuldeten Beschaffenheit ist, soweit die Parteien nichts Abweichendes vereinbaren. Dabei soll es bleiben.

Der Begriff der anerkannten Regeln der Technik ist nicht gesetzlich definiert. Voraussetzung dafür, dass ein technisches Regelwerk als anerkannte Regel der Technik gelten kann, ist nach allgemeiner Meinung jedoch, dass diese sich in der Praxis „bewährt“ hat. Damit setzt der Begriff eine positive Erfahrung bezüglich der praktischen Anwendung voraus.

Im Hinblick auf die geschuldete Dauerhaftigkeit eines Bauwerks bedeutet dies, dass viele aber längst nicht alle technischen Regelwerke anerkannte Regeln der Technik sind bzw. sein können. Nach den allgemeinen Normungsgrundsätzen werden technische Regelwerke nämlich regelmäßig geprüft und ggf. angepasst oder geändert, so dass deren Bewährung noch aussteht. Die DIN 820 sieht daher ausdrücklich vor, dass die vom DIN veröffentlichten technischen Normen den Stand der Technik wiedergeben und sich in der Praxis noch zu bewähren haben, um als anerkannte Regeln der Technik zu gelten.

Der Gesetzgeber gibt dem Auftraggeber daher quasi einen Anspruch darauf, dass erfahrungsbasiert gebaut wird, soweit ein solches Erfahrungswissen vorliegt. Liegt keine anerkannte Regel der Technik vor, kann der Auftragnehmer unter Beachtung der Beschaffenheitsvereinbarung und der geschuldeten Funktionalität frei wählen, auf welche Weise er den Erfolg technisch herbeiführt.

Dieses gesetzlich verankerte Prinzip des „erfahrungsbasierten Bauens“ wird in der Rechtspraxis vielfach dadurch konterkariert, dass davon ausgegangen wird, dass allen technischen Regelwerken und speziell den DIN-Normen die tatsächliche Vermutung innewohnt,

anerkannte Regeln der Technik zu sein. Diese Annahme entbehrt einer rechtlichen wie auch technischen Grundlage. Die Annahme führt im Ergebnis dazu, dass grundsätzlich alle technischen Regelwerke einzuhalten sind, auch wenn sie aktuelle Erkenntnisse beschreiben und keine anerkannte Regel der Technik darstellen können. Da technische Regelwerke vielfach laufend fortgeschrieben und an den technischen Fortschritt angepasst werden, entsteht dadurch auch ein Automatismus, der zu einer permanenten Erhöhung der Baukosten beiträgt.

Daher ist klarzustellen, dass eine tatsächliche Vermutung, wonach alle technischen Regelwerke als anerkannte Regeln der Technik anzusehen sind, nicht besteht. Es ist vielmehr im Einzelfall zu prüfen, ob ein technisches Regelwerk die tatbestandlichen Voraussetzungen der Definition der anerkannten Regeln der Technik erfüllt und sich insbesondere praktisch bewährt hat und als allgemeines Erfahrungswissen angesehen werden kann. Diesen Umstand hat nach den allgemeinen Darlegungs- und Beweislastregelungen der ZPO derjenige darzulegen und ggf. zu beweisen, der sich darauf beruft.

Die vorgeschlagenen Regelungen entsprechen auch der Föderalen Modernisierungsagenda⁴, die eine Anpassung des Bauvertragsrechts dahingehend vorsieht, *„dass von gesetzlich nicht zwingenden technischen Standards sowie Komfort- und Ausstattungsstandards künftig leichter und rechtssicher abgewichen werden kann...“*.

Zudem enthält die Agenda die Empfehlung, eine rechtssichere und praktikable und damit möglichst einfache gesetzliche Regelung zum Gebäudetyp-E anzustreben.

5. Ergebnis

Unter Berücksichtigung der aktuellen Diskussionslage und Situation am Wohnungsmarkt, die ein schnelles Handeln erfordert, ließen sich mit den vorgelegten Vorschlägen nahezu alle praktischen Probleme lösen und die ganz überwiegende Zahl der im Zusammenhang mit dem Gebäudetyp-E diskutierten kostensparenden Baustandards rechtlich einfach realisieren.

Nur hinsichtlich technischer Abweichungen von üblichen Standards, die nicht vom Bauordnungsrecht erfasst werden, bleibt es bei der aktuellen Rechtslage, die eine umfassendere Aufklärung des Auftraggebers vorsieht. Diese Fälle sind aber übersichtlich und würden komplexere Regelungen erfordern.

⁴ Verabschiedet in der Besprechung des Bundeskanzlers und der Regierungschefinnen und Regierungschefs der Länder am 4. Dezember 2025 (Beschluss zu TOP 2.2. AG Staatsmodernisierung, Punkt IX 2.4 (Rz. 82 Einfache Baustandards: Gebäudetyp-E).

Vorteil der vorgeschlagenen „schlanken“ Lösung ist die Vermeidung von Änderungen in Bezug auf Aufklärungspflichten, da diese in dem vom Bauordnungsrecht erfassten Bereich entfallen, die Vermeidung „übliche“ oder „kostensparende“ bauliche Standards definieren zu müssen und die Beschränkung der materiellen Rechtsänderung auf eine Verknüpfung mit dem Bauordnungsrecht der Länder⁵, das für seinen materiellen Anwendungsbereich künftig die Üblichkeit für die Beschaffenheit des Gebäudes als gesetzliches Mindestniveau festlegt. Gleichzeitig wird die Vertragsfreiheit der Parteien, vor allem der werkvertragliche Anspruch des Auftraggebers auf Einhaltung der vereinbarten Beschaffenheit und Funktionalität des Bauwerks, unfänglich erhalten.

Michael Halstenberg
Rechtsanwalt

⁵ Bei der Regelung in Bezug auf die anerkannten Regeln der Technik handelt es sich um eine Klarstellung der geltenden Rechtslage.