

Drei Thesen zum Gebäudetyp E



Um den Wohnungsbau anzukurbeln, setzt die Bundesregierung neben dem beschlossenen Bauturbo (BGBl. I, 2025, Nr. 257) auf den Gebäudetyp E. Der Begriff steht für einfaches oder experimentelles Bauen und nicht für eine Gebäudeklasse im Sinne des Bauordnungsrechts. Seinen Ursprung hat der Gebäudetyp E in Bad Aibling, wo 2020 drei Forschungshäuser entstanden. Dem liegt die Idee zugrunde, einfach und bedarfsgerecht zu bauen und dabei auf die heute üblichen kostspieligen Standards zu verzichten.

Zur Umsetzung auf der Ebene des Bauordnungsrechts enthält die aktuelle Musterbauordnung den Vorschlag, dass die Behörden Abweichungen vom Bauordnungsrecht „insbesondere“ für Vorhaben zur Erprobung neuer Bau- und Wohnformen zulassen sollen. Dem sind inzwischen viele Bundesländer gefolgt.

Erste These: Die ausdrückliche Bezugnahme auf innovative Bauformen im bauordnungsrechtlichen Abweichungstatbestand ist reine Semantik. Inhaltlich gilt für die Gewährung von Abweichungen unverändert die Vorgabe, dass sie dann zuzulassen sind, wenn das jeweilige Schutzziel auf andere Weise als gesetzlich vorgesehen erreicht wird. Ob solche Abweichungen daneben auch anderen Zwecken dienen, ist für die behördliche Entscheidung egal.

Ein deutlich größerer Anpassungsbedarf besteht im zivilen Bauvertragsrecht. Hier gilt der Grundsatz, dass eine Wohnung einen werkvertraglichen Sachmangel aufweist, wenn sie nicht den anerkannten Regeln der Technik entspricht. Im Koalitionsvertrag verabredeten die Regierungsparteien, den Gebäudetyp E zivilrechtlich abzusichern, indem das Bauvertragsrecht mit den technischen Baubestimmungen der Bundesländer verknüpft wird, um im Werkvertragsrecht einen geschuldeten Mindeststandard festzulegen. Ende 2025 hat die Regierung unverbindliche Eckpunkte vorgelegt und einen „Stakeholderprozess“ initiiert. Den Gesetzentwurf hat das BMJ aber erst für Ende 2026 angekündigt.

Zweite These: Die Bundesregierung hat verkannt, dass die Technischen Baubestimmungen der Länder gerade keinen einfachen Mindeststandard formulieren, sondern im Gegenteil ausufernd und detailverliebt sind. In Hessen umfassen die eingeführten Technischen Baubestimmungen aktuell 599 Seiten. In den anderen Bundesländern ist die Lage vergleichbar. Hier müsste zunächst auf Landesebene kräftig entrümpelt werden. Doch das ist komplex und langwierig, auch wenn dies zuletzt in der Föderalen Modernisierungsagenda angestoßen wurde.

Dritte These: Schon die Ampelregierung hatte sich an einem Gebäudetyp-E-Gesetz erhoben (BR-Drs. 555/24). Der am Ende liegen gebliebene Entwurf wurde von den Bundesrichtern des Bausenats verrissen. Sie warfen dem Ministerium vor, den werkvertraglichen Mangelbegriff grundlegend verkannt zu haben (DVBl 2024, 1725). Das erklärt die ängstlich und zögerlich wirkende Herangehensweise der aktuellen Regierung.

Das oft gehörte Postulat „Macht es einfach“ ist leicht gesagt, in der praktischen Umsetzung aber komplex. Fest steht nur, dass der Gebäudetyp E die Problematik des teuren Neubaus in der Breite nicht lösen wird. Nur die Architektenverbände werden diesen Typ unverändert duften finden. Das Modell taugt aber weder für die Masse noch ist es zukunftsfähig.

*Fachanwalt für Verwaltungsrecht Dr. Thomas Schröder, LL.M. (Illinois),
Frankfurt a. M.*