



Meilenstein auf dem Weg zum Gebäudetyp-e auf Bundesebene

Text: Dr. Eric-Oliver Mader

„Was für ein begeisternder Aufruf zur Befreiung und zu neuen Wegen! Was für ein Ruck aus der Erstarrung!“ So beginnt eine E-Mail von Michael Wintergerst, die vor etwas mehr als drei Jahren die Redaktion von DABRegional Bayern er-

Ich begrüße es, dass das Bundesjustizministerium das Vertragsrecht im Sinne der Initiative „Gebäudetyp-e“ anpassen will. Diese Maßnahme kann ein wichtiger Schritt sein, um mehr Handlungsspielraum für Planer und Bauunternehmen zu schaffen. Ich danke der Bayerischen Architektenkammer als Impulsgeber und allen weiteren Unterstützern, die sich für die Umsetzung der Initiative eingesetzt haben. In Bayern laufen derzeit Pilotprojekte, die „Gebäudetyp-e“ in der Praxis austesten. Auch hier ist uns der Austausch mit der Bayerischen Architektenkammer und weiteren Praxisexperten besonders wichtig. Nur gemeinsam können wir das einfache, innovative Bauen stärken und gute Lösungen für die Menschen in unserem Land erreichen.

Christian Bernreiter, MdL
Bayerischer Staatsminister für Wohnen, Bau und Verkehr

reichte. Der Unterallgäuer Architekt reagierte damit auf einen Aufruf der Stabsgruppe „Gesellschaftliche Fragen“, sich mit

Wir brauchen positive Vorstellungen und den Willen, Dinge zu bewegen. Der Gebäudetyp-e kann so zum Symbol für eine Zeitenwende werden in einer Ära, in der Verzicht auf Luxus, Materialfülle und High-End-Lösungen nicht als schmerzhaftes Weglassen empfunden werden, sondern als sinnvolle, befriedigende Rücknahme von Ansprüchen.

Markus Müller, Präsident der
Architektenkammer Baden-Württemberg

Vorschlägen zum Abbau von Normen einzubringen.

Dieser Aufruf erschien im Januar 2021 im Bayernteil des DAB – als letzter Absatz des programmatischen Textes „Gebäudeklasse ‚E‘xperiment – Rückkehr zu den wesentlichen Grundregeln der Architektur“.

Nur Wenige dürften zu Beginn des Jahres 2021 vermutet haben, dass sich aus dieser Initiative in nur drei Jahren auf Länder- wie auf Bundesebene grundlegende Veränderungen der Rahmenbedingungen

des Bauens ergeben würden. 2022 in „Gebäudetyp-e“ umbenannt, führte ein Expertenhearing im Juni dazu, dass der Bayerische Landtag im März 2023 mit Zustimmung aller Fraktionen die Einführung des Gebäudetyps-e in Bayern beschloss. Dies beinhaltete zum einen die Festschreibung eines verbindlichen Anspruchs auf Genehmigung von Abweichungen von der Bayerischen Bauordnung und zum anderen die

Anforderungen und Regulative steigen stetig an, ohne zu hinterfragen, ob wir diese wirklich so brauchen, um gut zu wohnen. Für mich ist die Initiative Gebäudetyp-e schon deshalb ein Erfolg, weil wieder stärker hinterfragt wird und Abwägungsprozesse wieder eine größere Rolle spielen. Mir ist noch wichtig, dass die Wohnungsbauförderung sich nicht per se an die Einhaltung der Normen bindet.

Gerda Peter, Geschäftsführerin
ESW – Evangelisches Siedlungswerk
in Bayern GmbH

Durchführung von Pilotprojekten in allen Regierungsbezirken. Die Änderung der Bauordnung erfolgte im Sommer 2023 und Ende des gleichen Jahres brachte das Bayerische Bauministerium insgesamt 19 Pilot-

projekte auf den Weg. Die Vorgehensweise machte Schule. Es folgten entsprechende Änderungen in der Musterbauordnung und in verschiedenen Länderbauordnungen, in Sachsen und Thüringen beispielsweise. Überall dort ist nun ein um Komfort-Nor-

Die Vorschläge zum „Gebäudetyp-e“ sind ein Beitrag zur Vereinfachung der teils überbordenden bautechnischen Normen. Deshalb ist es gut, dass der Bundesjustizminister nun handelt und die von uns seit langem geforderte flankierende Regelung im Zivilrecht vorgelegt hat. Der Bayerischen Architektenkammer danke ich für die wichtigen Impulse in dieser Diskussion.

Georg Eisenreich, MdL

Bayerischer Staatsminister der Justiz

men entschlacktes Planen und Bauen möglich.

Im Juli 2024 kam nun der Durchbruch auf Bundesebene. Zum einen mit einer

Ich gratuliere ganz herzlich zu dem Erfolg!

Prof. Stefan Leupertz, Adjudikator, Schiedsrichter, Schlichter, Richter am Bundesgerichtshof a. D.

70-seitigen Leitlinie für einfaches und kostengünstiges Bauen (Gebäudetyp E) des Bundesbauministeriums und zum anderen mit einem Referenten-Entwurf aus dem Bundesjustizministerium, über den der Deutsche Bundestag im Herbst 2024 abstimmen wird – dem „Gebäudetyp-E-Gesetz“. Möglich geworden ist dies alles in

relativ kurzer Zeit, weil nicht nur bei Verbänden und Kammern der Planerschaft, sondern bei allen Playern in der Bauwirtschaft Einigkeit darüber herrscht, dass das Dickicht an Baunormen gelichtet werden muss, um einfacheres und günstigeres Bauen zu ermöglichen.

Selbstbestimmter Planen und Bauen: Gebäudetyp-e statt Schema-f!

Florian Dilg, Architekt, München
Mitinitiator des Gebäudetyp-e

Mehr noch: Auch Juristen, Politiker aller Parteien und sogar das Deutsche Institut für Normung begrüßen und befördern die Initiative zum Gebäudetyp-e! ■

Ein Gesetz, das unseren Namen trägt

Bundesjustizminister Buschmann legt Entwurf zur Umsetzung im Architekten- und Bauvertragsrecht vor

Text: Fabian Blomeyer

Bundesjustizminister Buschmann hat im Juli den Entwurf eines „Gesetzes zur zivilrechtlichen Erleichterung des Gebäudebaus“ kurz das „Gebäudetyp-E Gesetz“ vorgelegt. Ist das der erhoffte Durchbruch für das einfache und nicht auf einem viel zu umfangreichen Normenwust aufbauenden Planen und Bauen? Der Justizminister sieht es jedenfalls so: „Der Gebäudetyp-E ist ein wichtiger Beitrag, um auf die stark gestiegenen Baukosten zu reagieren. Mit unserem Gesetzentwurf wollen wir Bauen in Deutschland günstiger, einfacher und unbürokratischer machen. Fachleute schätzen, dass sich dadurch bis zu 10 Prozent der Herstellungskosten einsparen lassen. Wir wollen dieses milliardenschwere Potential freisetzen. Wir setzen dabei am Bauvertragsrecht an. Gutes Wohnen hängt nicht davon ab, dass immer jede einzelne DIN-Norm eingehalten wird. Die Beteiligten von Bauprojekten müssen die Möglichkeit haben, einvernehmlich

von Komfort-Standards abzuweichen. Das geltende Bauvertragsrecht macht solche Vereinbarungen unnötig kompliziert.“

Hält der Entwurf dieses Versprechen ein? Konkret sind im Entwurf, der den Verbänden im August 2024 zur Stellungnahme vorliegt, folgende Regelungen vorgesehen:

Regelung 1

Das Gesetz definiert für Bauvorhaben künftig den Begriff der „anerkannten Regeln der Technik“. Es soll die gesetzliche Vermutung gelten, dass nurmehr bautechnische Normungen, die sicherheitstechnische Festlegungen enthalten, „anerkannte Regeln der Technik“ sind. Im Kontrast dazu sollen bautechnische Normungen, die reine Ausstattungs- und Komfortmerkmale sind, grundsätzlich keine „anerkannten Regeln der Technik“ mehr sein. Mithin wären solche Regeln nicht mehr von vornherein als Beschaffenheit im Rahmen eines Werkvertrags geschuldet. Reine Komfort-Standards müssten nur dann



Foto: Tobias Hase

Die Wegbereiterinnen und Wegbereiter der bayerischen Initiative Gebäudetyp-e freuen sich über den Erfolg

eingehalten werden, wenn sich beide Vertragsparteien ausdrücklich darauf verständigt haben. Diese Regelung würde jede Art von Bauvertrag betreffen. Also sowohl Bauverträge zwischen ausführenden Firmen mit Unternehmer-Bauherren als auch Verbrauchern. Durch den entsprechenden Verweis beim Abschnitt des Architektenvertragsrechts sind auch alle Planerverträge umfasst.

Regelung 2

Die zweite und den Kerngedanken der Initiative Gebäudetyp-e besonders aufgreifende Regelung wird das Abweichen von den „allgemein anerkannten Regeln“ erleichtern. Die Vereinbarung solcher Abweichungen ist in der Vergangenheit an den zu hohen Hürden für die Aufklärung zu möglichen Risiken für eine anderweitige Ausführung gescheitert. Wollen bspw. der planende Architekt und ein fachkundiger Bauherr von den „anerkannten Regeln der Technik“ abweichen, ist es künftig nach dem Willen des Gesetzgebers keine Voraussetzung mehr, dass der Werkunternehmer den Besteller des Bauwerks über Risiken und Konsequenzen der Abweichung aufklärt. Haben die Parteien keine Vereinbarung zu einem Abweichen von den „anerkannten Regeln der Technik“ getroffen, soll eine Abweichung von den „anerkannten Regeln der Technik“ künftig unter gewissen Voraussetzungen dennoch keinen Mangel des Bauwerks begründen – nämlich dann, 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.

Das vom Bundesministerium der Justiz vorgelegte Regelungskonzept wird grundsätzlich überaus begrüßt. Es greift die Eckpunkte der von der Bayerischen Architektenkammer angestoßenen Initiative auf und kann für die nötige zivilrechtliche Flankierung des einfachen Bauens sorgen. Das Planen und Bauen kann auf ein für die Bauwerkssicherheit unverzichtbares Maß, z. B. beim Brandschutz und bei der Standsicherheit, reduziert werden.

Das ist ein echter Durchbruch für das einfachere, schnellere und kostengünstigere und damit moderne, zeitgemäße Bauen. Er beschränkt sich allerdings, auch das hatten wir bei der Entwicklung der Initiative so vorgesehen, auf Verträge zwischen Unternehmen. Für Werk- und Bauverträge mit Verbrauchern ändert sich faktisch nichts; inso-

weit greift lediglich die Vermutungswirkung des § 650a BGB-E, soweit es sich um einen Bauvertrag handelt, wie oben beschrieben.

Noch ist das „Gebäudetyp-E Gesetz“ nicht in Kraft getreten. Auch wenn der Entwurf von allen Seiten (Politik, DIN Institut, Wohnungswirtschaft, siehe auch Pressemitteilungen auf unserer Website: ogy.de/nluu) sehr begrüßt wird, mehren sich auch kritische Stimmen. Tatsächlich sehen auch wir Bedarf für einzelne Nachjustierungen. Manch einem geht der Entwurf sogar nicht weit genug, insbesondere die Beschränkung von Abweichungen auf „fachkundige Unternehmen“ und Bauverträge wird teilweise kritisch gesehen. Es bleibt zu hoffen, dass der Entwurf im weiteren parlamentarischen Gang nicht zerredet wird und der Gesetzgeber an seiner Reform festhält. Ein Inkrafttreten ist nach Einschätzung des Bundesjustizministeriums frühestens im Frühjahr 2025 möglich; der genaue Zeitpunkt hängt vom weiteren Gang des Gesetzgebungsverfahrens ab. Wir berichten. ▣