

Pressemitteilung

Gutes Gebäude oder schlechtes Gebäude? – Referentenentwurf zum Gebäudetyp E wirft Fragen auf

45/26
Berlin, 26.10.2026

Zum Entwurf eines Gesetzes zur Regelung des gesetzlichen Basisstandards (Gebäudetyp E) im Bürgerlichen Gesetzbuch können Sie Tim-Oliver Müller, Hauptgeschäftsführer des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie, wie folgt zitieren:

„Die Bundesregierung hat auf sich warten lassen, jetzt liegt ein Gesetzentwurf für den Gebäudetyp E vor. Ob hierdurch eine Aufbruchstimmung für günstiges Bauen entsteht, ist zumindest fraglich.

Gut ist, dass die Bundesregierung anerkennt, dass zu viele Anforderungen an Gebäude das Bauen verteuern. Um dem entgegenzutreten, soll eine neue, optionale Vertragswelt ermöglicht werden, deren Vertragsgrundlage die technischen Baubestimmungen sein sollen. Bauherren sollen in dieser Vertragswelt Abweichungen vereinbaren können, um neue innovative Bauweisen in den Markt zu bringen. Immer mit dem Ziel, kostengünstiges Wohnen zu ermöglichen.

Was auf den ersten Blick vielversprechend klingt, wirft jedoch auch Fragen auf. Zum einen lässt uns der Gedanke, eine neue Vertragswelt einzuführen, anstatt Bauverträge grundsätzlich auf neue Füße zu stellen, zweifeln und entspricht nicht dem, was eine gesamte Branche gefordert hat. Zum anderen sehen wir kritisch, dass in dem Entwurf explizit beschrieben wird, dass in dieser neuen Vertragswelt von einem üblichen Qualitätsstandard „nach unten“ abgewichen werden kann. Verbraucher können so den Eindruck gewinnen, künftig zwischen guten und schlechten Gebäuden unterscheiden zu müssen. Mit allen Folgen, die damit bei Banken und Versicherungen einhergehen. Dabei haben wir seit Monaten versucht zu erklären, dass genau diese Qualitätsdiskussion fatal und nicht sachgerecht wäre.

Um dies zu vermeiden, hätte die Bundesregierung das eigentliche Problem, die juristische Bewertung der üblichen Beschaffenheit von Gebäuden, stärker in den Blick nehmen müssen. Diese erfolgt heute über die sogenannten Anerkannten Regeln der Technik, wobei keiner verlässlich einordnen kann, welchen Normen oder technischen Regeln überhaupt darunterfallen. Das führt dazu, dass Bauherren aktuell alle Normen und Regelwerke einhalten, nur um vor dem Gesetz keinen Mangel zu produzieren – ein wesentlicher Grund für hohe und weitersteigende Baukosten. Hieran ändert das Gesetz jedoch nichts und die Bundesregierung löst dieses Problem nicht auf.

Hoffen wir, dass im parlamentarischen Verfahren wichtige Korrekturen vorgenommen werden können.“