Gebäudetyp E soll Bauverträge flexibler machen

26.10.2026, 16:02 | Politik, Recht & Gesellschaft

Pressemitteilung von: *MTR Legal Rechtsanwälte Pressearchiv*



Deutschland, 26. Oktober 2026. Ein neuer Referentenentwurf soll die vertragliche Vereinbarung eines reduzierten Standards im Wohnungsbau erleichtern. Der Gebäudetyp E soll dabei zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten eröffnen, ohne zwingende Anforderungen an Sicherheit und Wohngesundheit abzusenken.

Freiwilliger Basisstandard für neue Bauprojekte

Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz hat den „Entwurf eines Gesetzes zur Regelung des gesetzlichen Basisstandards (Gebäudetyp E) im Bürgerlichen Gesetzbuch“ veröffentlicht. Er wurde in enger Abstimmung mit dem Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen erarbeitet. Hintergrund sind Unsicherheiten im Bauvertragsrecht, die Vereinbarungen über den Verzicht auf bestimmte Komfort- und Qualitätsmerkmale bislang erschweren können.

Der vorgesehene Basisstandard soll nur gelten, wenn Bauherr und Bauunternehmen ihn ausdrücklich vereinbaren. Ohne eine solche Entscheidung bleiben die bisherigen Regeln des Bauvertragsrechts maßgeblich. Eine bestimmte Bauweise schreibt der Entwurf nicht vor, sondern schafft eine freiwillige vertragliche Option.

Die öffentlich-rechtlichen Anforderungen des Bauordnungsrechts sollen uneingeschränkt fortgelten. Als verbindliche Untergrenze bleiben insbesondere die Technischen Baubestimmungen der Länder maßgeblich. Sie erfassen unter anderem folgende Bereiche:

- Brandschutz und Standsicherheit,
- Belüftung und Belichtung,
- weitere sicherheits- und gesundheitsbezogene Gebäudemerkmale.

Verträge müssen Standard und Abweichungen abgrenzen

Wurde der Gebäudetyp E vereinbart, soll die Erfüllung einer konkreten gesetzlichen Anforderung grundsätzlich ausreichen. Ein darüber hinausgehender Standard wäre nur geschuldet, wenn die Parteien ihn ausdrücklich festgelegt

haben. Übliche Ausführungen vergleichbarer Neubauten oder weitergehende technische Regelwerke sollen dann nicht automatisch zu einer zusätzlichen Leistungspflicht führen.

Für Merkmale ohne gesetzliche Einzelvorgaben soll es grundsätzlich bei den bisherigen Grundsätzen bleiben. Eine ausdrücklich vereinbarte Beschaffenheit ist einzuhalten; fehlt eine Abrede, ist regelmäßig der bei vergleichbaren Bauwerken übliche Standard maßgeblich. Beim Gebäudetyp E soll jedoch ein Hinweis in Textform, beispielsweise per E-Mail, genügen, um hiervon abzuweichen, ohne dass sämtliche Folgen und Risiken zusätzlich erläutert werden müssen.

„Für Unternehmen und Investoren wird entscheidend sein, den geschuldeten Basisstandard und zusätzliche Ausstattungsmerkmale eindeutig voneinander abzugrenzen“, erklärt Rechtsanwalt Michael Rainer, MTR Legal Rechtsanwälte. „Unklare Leistungsbeschreibungen können trotz des vorgesehenen Regelungsmodells zu Auseinandersetzungen über die geschuldete Bauqualität führen.“

Informationspflichten und weiteres Verfahren

Bei Verbraucherbauverträgen sieht der Entwurf ergänzende Angaben in der Baubeschreibung vor. Erkennbar sein sollen die Errichtung nach dem Gebäudetyp E, der geplante Schallschutzstandard und die voraussichtliche Einsparung durch Abweichungen vom üblichen Standard. Änderungen des Miet- und Kaufrechts hält das Ministerium nicht für erforderlich, während der GdW insbesondere eine fehlende Verknüpfung mit dem Mietrecht beanstandet.

Pilotprojekte lassen nach Angaben des Ministeriums Einsparungen bei den Bauwerkskosten von etwa zehn bis 15 Prozent erkennen. Eine bestimmte Kostenreduzierung wird damit jedoch nicht zugesagt, weil das Ergebnis von Bauweise, Leistungsumfang und Projektbedingungen abhängt. Für Betroffene empfiehlt sich daher eine projektbezogene Prüfung der geplanten Standards, der Technischen Baubestimmungen und der vertraglichen Zusatzmerkmale.

Die Länder und Verbände können bis zum 9. November 2026 Stellung nehmen; fünf Jahre nach einem Inkrafttreten ist eine Evaluierung vorgesehen. Das Gesetzgebungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen, sodass derzeit keine verbindliche Neuregelung besteht. MTR Legal Rechtsanwälte berät Unternehmen, Investoren und private Bauherren zu den Auswirkungen auf Bauverträge und Immobilienprojekte.

Weitere Informationen: https://www.mtrlegal.com/gebaeudetyp-e-referentenentwurf-zum-basisstandard/

MTR Legal Rechtsanwälte

Breslauer Platz 4
50668 Köln
Deutschland

MichaelRainer

+49 221 9999220

info@mtrlegal.com

www.mtrlegal.com

Portrait

MTR Legal Rechtsanwälte ist eine bundesweit und international tätige Full-Service-Wirtschaftskanzlei. Die Sozietät berät Unternehmen, institutionelle Investoren und vermögende Privatpersonen in den Bereichen Gesellschafts-, Steuer-,

Handels-, Vertrags-, Vertriebs-, Kapitalmarkt- und Bankrecht.
Standorte: Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Stuttgart. Representative Offices: London, Paris, Amsterdam, Singapore.
MTR Legal ist Mitglied im internationalen Netzwerk IR Global und wird regelmäßig von Handelsblatt und Best Lawyers empfohlen.

News-ID: 1328194 • Views: 123 (Stand: 02.11.2026)

Link zur Pressemitteilung:

https://www.openpr.de/news/1328194/Gebaeudetyp-E-soll-Bauvertraege-flexibler-machen.html