Architects for Future Deutschland e.V.
architects4future.de politik@architects4future.de
Transparenzregister-ID R003545

Bremen/Berlin, 09. November 2026

Stellungnahme der *Architects for Future* zum Entwurf eines Gesetzes zur Regelung des gesetzlichen Basisstandards (Gebäudetyp E) im Bürgerlichen Gesetzbuch

Bezugnahme auf den Referentenentwurf des BMJV, veröffentlicht am 26. Oktober 2026

Einfaches Bauen muss zum neuen Normal werden.

Architects for Future begrüßt das Ziel, das Planen und Bauen zu vereinfachen und mehr Freiräume für angemessene, ressourcenschonende und kreislaufgerechte Bauweisen zu schaffen. Die Vielzahl technischer Anforderungen, ihre Auslegung im Rahmen der allgemein anerkannten Regeln der Technik (aaRdT) und die damit verbundenen Haftungsrisiken erschweren heute vielfach einfache und sinnvolle Lösungen. Dies betrifft insbesondere die Weiterentwicklung bestehender Gebäude, die Wiederverwendung von Bauteilen und den Einsatz alternativer Konstruktionen und Materialien.

Der neue § 650a BGB-*E* kann dazu beitragen, Abweichungen von bisher üblichen Qualitätsstandards rechtssicher zu vereinbaren. Wir begrüßen insbesondere, dass die frühere Beschränkung auf fachkundige Vertragsparteien entfallen ist und die Regelungen ausdrücklich auch für Wiederherstellung und Umbau gelten.

Der Gebäudetyp E ist ein wichtiger Schritt. Er ist aber weder ein Allheilmittel für bezahlbares Wohnen noch ein Nachhaltigkeitsstandard. Einfacher und günstiger zu bauen bedeutet nicht automatisch, Ressourcen zu schonen oder Treibhausgasemissionen zu reduzieren. Dafür braucht es einen grundlegenden Wandel im Umgang mit unseren Gebäuden, Materialien und Flächen.

1. Einfaches Bauen muss zum Regelfall werden

Der Gebäudetyp E eröffnet neue bauvertragliche Spielräume, bleibt im vorliegenden Entwurf jedoch insgesamt eine freiwillig zu vereinbarende Option. Erst nach dieser Vereinbarung gilt für die von den Technischen Baubestimmungen erfassten Anforderungen der gesetzliche Basisstandard; darüber hinausgehende Qualitäten müssen ausdrücklich vereinbart werden. Für Bereiche ohne entsprechende Technische Baubestimmungen bleibt dagegen grundsätzlich der bislang übliche Qualitätsstandard maßgeblich, sofern keine abweichende Beschaffenheit vereinbart wird.

Ziel muss sein, diesen Ansatz konsequent weiterzuentwickeln: Ein angemessener Basisstandard wird zum Regelfall, zusätzliche Komfort- und Ausstattungsqualitäten werden bewusst gewählt und vereinbart – nicht umgekehrt.

Der Gebäudetyp E darf nicht zu einem Zweiklassen-Wohnungsbau führen, bei dem Menschen mit geringem Einkommen auf minderwertige Wohnqualität verwiesen werden. Einfaches Bauen muss für alle eine gute, dauerhaft gebrauchstaugliche und sozial gerechte Wohnqualität gewährleisten. Grundlegende Anforderungen an Sicherheit, Gesundheit, Barrierefreiheit und Wohnqualität dürfen nicht von der Zahlungsfähigkeit abhängen. Darüber hinausgehende Komfort- und Ausstattungsqualitäten können bewusst vereinbart werden.

Wir regen deshalb an, die im Rahmen der Verbändeanhörung diskutierte allgemeine Opt-out-Alternative weiterzuverfolgen, bei der ein angemessener gesetzlicher Basisstandard grundsätzlich gilt und darüber hinausgehende Komfortqualitäten ausdrücklich vereinbart werden müssen. Dafür sollten die erforderlichen rechtlichen Grundlagen geschaffen werden.

Dazu gehört eine grundlegende Weiterentwicklung des Zusammenspiels von Bauordnungsrecht, technischen Normen und allgemein anerkannten Regeln der Technik. Ausgangspunkt müssen demokratisch legitimierte Schutzziele und angemessene Mindestanforderungen sein. Darüber hinausgehende Qualitäts- und Komfortstandards sollten nicht automatisch als rechtlich geschuldete Bauqualität gelten, sondern ausdrücklich vereinbart werden.

2. Bestandserhalt und Kreislaufwirtschaft ermöglichen

Obwohl § 650a Abs. 2 BGB-*E* die Wiederherstellung und den Umbau von Gebäuden ausdrücklich erfasst, bleibt der Gesetzentwurf in seiner Zielsetzung und Begründung überwiegend auf den Wohnungsneubau und die Reduktion von Baukosten ausgerichtet. Die Weiterverwendung bestehender Bauteile, die Wiederverwendung gebrauchter Bauprodukte und die Kreislauffähigkeit von Konstruktionen werden nicht ausdrücklich adressiert. Dabei liegen gerade hier wichtige Potenziale für die Ressourcenschonung.

Der Gebäudetyp E kann insbesondere dort neue Möglichkeiten eröffnen, wo vorhandene Bauteile oder alternative Konstruktionen die öffentlich-rechtlichen Anforderungen erfüllen, aber von bislang üblichen Qualitätsstandards abweichen. **Die entscheidenden strukturellen Hemmnisse für das Bauen im Bestand werden dadurch jedoch nicht beseitigt.** Der Gesetzentwurf verändert das Bauvertragsrecht, nicht die öffentlich-rechtlichen Anforderungen der Landesbauordnungen oder des Bauprodukterechts. Selbst geltende

Mindestanforderungen können im Bestand unverhältnismäßige Eingriffe erfordern und sinnvolle Umbauten verhindern.

Architects for Future fordert deshalb eine eigenständige Umbauordnung mit angemessenen, am vorhandenen Gebäude orientierten Anforderungen, die Erhalt, Umbau, Umnutzung und Weiterbauen erleichtert, ohne grundlegende Schutzziele aufzugeben. Ebenso müssen die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Wiederverwendung von Bauteilen, kreislauffähige Konstruktionen und alternative Bauweisen verbessert werden.

Wir fordern zudem, **Bestandserhalt, Umbau und Wiederverwendung ausdrücklich als Anwendungsfelder in der Gesetzesbegründung zu verankern** und ihre tatsächliche Ermöglichung im Rahmen der vorgesehenen Evaluierung zu überprüfen.

Der Gebäudetyp E kann diese Transformation unterstützen, aber nicht ersetzen. **Bestandserhalt und die Weiterentwicklung des Vorhandenen müssen zum Ausgangspunkt der Baupolitik werden.**

3. Vereinfachung nicht durch zusätzliche Bürokratie erschweren

Kritisch bewerten wir die zusätzlichen Informationspflichten nach Artikel 249 § 2 Absatz 3 EGBGB-E, insbesondere die überschlägige Darstellung erwarteter Baukosteneinsparungen.

Eine ressourcenschonende, wiederverwendbare oder langlebige Konstruktion muss nicht zwangsläufig günstiger sein. **Sie kann dennoch ökologisch, funktional und langfristig wirtschaftlich sinnvoller sein.** Die verpflichtende Gegenüberstellung mit üblichen Baukosten setzt deshalb einen einseitigen Maßstab und verursacht zusätzlichen Planungs- und Dokumentationsaufwand.

Wir fordern, auf die pauschale Pflicht zur Darstellung erwarteter Kostenersparnisse zu verzichten. Auch zusätzliche Angaben zum Schallschutz sollten auf das notwendige Maß begrenzt werden. Die bereits bestehenden Anforderungen an die Baubeschreibung sollten hierfür genutzt werden, sodass die geschuldete Schallschutzqualität transparent und nachvollziehbar bleibt, ohne doppelte Dokumentationspflichten zu schaffen.

Die Vereinbarung des Gebäudetyps E erfordert eine sorgfältige Abstimmung zwischen den Vertragsparteien. Bestehende Beratungs- und Aufklärungspflichten sind dabei zu berücksichtigen.

4. Planerische Kompetenz stärken und ökologische Wirkungen überprüfen

Einfacheres Bauen bedeutet nicht weniger Planung. Gerade der Umgang mit bestehenden Konstruktionen, die Wiederverwendung von Bauteilen und die Entwicklung alternativer Lösungen erfordern architektonischen Sachverstand, Erfahrung und sorgfältige Abwägungen.

Die neue Freiheit muss gute Planung ermöglichen, statt lediglich Planungsleistungen und Herstellungskosten zu reduzieren. Dafür braucht es Rechtssicherheit, angemessene Haftungsregelungen und eine faire Vergütung der tatsächlich erforderlichen Planungsleistungen.

Die vorgesehene Evaluierung sollte nicht allein Baukosteneinsparungen und Wohnungsfertigstellungen untersuchen. Ebenso relevant ist, ob der Gebäudetyp E den Erhalt und Umbau bestehender Gebäude, die Wiederverwendung von Bauteilen und ressourcenschonende Konstruktionen tatsächlich erleichtert.

Auch die ökologischen Wirkungen müssen überprüft werden: insbesondere die Auswirkungen auf Treibhausgasemissionen, Primärenergiebedarf und Ressourcenverbrauch über den gesamten Lebenszyklus. Hierfür sollten möglichst vorhandene Ökobilanzdaten und wissenschaftlich begleitete Pilotprojekte genutzt werden.

Wir regen eine frühzeitige wissenschaftliche Begleitung an, die Erfahrungen aus der tatsächlichen Planungs- und Baupraxis unter realistischen Vertrags- und Haftungsbedingungen berücksichtigt, ohne neue umfassende Nachweispflichten für einzelne Bauvorhaben zu schaffen.

Fazit

Der Gebäudetyp E ist ein wichtiger Schritt, um überzogene Qualitätsstandards und unverhältnismäßige Haftungsrisiken abzubauen. Er kann neue Freiräume für angemessene, einfache und ressourcenschonende Lösungen schaffen.

Er ist jedoch keine umfassende Antwort auf die ökologischen und sozialen Herausforderungen des Bauens. Dafür braucht es eine Umbauordnung, eine grundlegende Weiterentwicklung des Normungswesens und rechtliche Rahmenbedingungen, die Bestandserhalt, Weiterbauen und Kreislaufwirtschaft zum Normalfall machen.

Einfaches Bauen darf kein Sonderstandard für Menschen mit geringem Einkommen werden, sondern muss als qualitativ angemessene, ressourcenschonende und sozial gerechte Bauweise zum Regelfall werden. Zusätzliche Komfort- und Ausstattungsstandards sind eine bewusste Entscheidung – nicht der selbstverständliche Ausgangspunkt jeder Planung.

Nicht möglichst günstig neu bauen, sondern mit planerischem Sachverstand das Notwendige schaffen, Bestehendes erhalten und Ressourcen bewahren: Das muss der Maßstab einer sozial-ökologischen Bauwende sein.

Für einen konstruktiven fachlichen Austausch stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

Architects for Future ist seit 2019 Teil des For Future-Netzwerks, das die Einhaltung der Pariser Klimaschutzziele, die Wahrung der planetaren Grenzen und Beachtung der Generationengerechtigkeit fordert. Die Mitglieder der Bewegung setzen sich ehrenamtlich für die ökologische, klima- und sozialgerechte Bauwende ein und arbeiten kooperativ auf allen Ebenen, um das Bauen zukunftsfähig zu machen.

Kontakt

Architects for Future Deutschland e.V.
Koordination Politik
Transparenzregister-ID R003545

www.architects4future.de
politik@architects4future.de