Pressemitteilung vom 26.10.2026

Gebäudetyp E: Einfaches Bauen bleibt kompliziert

Haus & Grund Deutschland fordert verlässliche Standards und Rechtssicherheit für private Bauherren und Vermieter

Haus & Grund Deutschland kritisiert, dass der Referentenentwurf zum Gebäudetyp E trotz Erleichterungen wesentliche Vertrags- und Haftungsrisiken beim einfachen Bauen bestehen lässt.

Zwar erleichtert der Entwurf den Abweichungen auf kostspielige Baustandards, einen durchgängigen, rechtssicheren Grundstandard schafft er jedoch nicht. „Die Richtung stimmt, aber die Bundesregierung bleibt auf halbem Weg stehen. Wer bezahlbar bauen will, braucht klare Regeln statt eines Geflechts aus Sondervereinbarungen. Solange Haftungsrisiken Planer und Bauunternehmen dazu treiben, unnötig aufwendig und teuer zu bauen, zahlen Bauherren und Mieter die Rechnung“, erklärt Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke. Nur so weit die Baubestimmungen konkrete Anforderungen vorgeben und der Gebäudetyp E vereinbart ist, gilt dieser als Mindeststandard.

Haus & Grund Deutschland begrüßt, dass der Entwurf für Teile des Gebäudetyp-E-Vertrags erstmals den bauordnungsrechtlichen Mindeststandard zugrunde legt. Dieser Ansatz muss jedoch zum allgemeinen Ausgangspunkt des Bauvertragsrechts werden. Höhere Komfort- und Ausstattungsstandards sollen die Vertragsparteien jederzeit zusätzlich vereinbaren können. Für die übrigen Gebäudemerkmale müssen einfachere Lösungen weiterhin gesondert vereinbart werden. Fehler bei der Vertragsgestaltung können damit Mängel- und Haftungsrisiken auslösen.

Besonders problematisch ist aus Sicht von Haus & Grund Deutschland die fehlende rechtliche Absicherung bei der anschließenden Vermietung. Auch wenn ein Gebäude nach dem Bauvertrag mangelfrei errichtet wurde, können Mietern Mängelrechte zustehen, wenn relevante Abweichungen vom üblichen Wohnstandard im Mietvertrag nicht wirksam vereinbart sind. Ein pauschaler Hinweis auf den Gebäudetyp E genügt dafür nicht. „Wer einfacher bauen lässt, darf bei der Vermietung nicht in die nächste Haftungsfalle geraten. Es ist absurd, Baukosten senken zu wollen und Eigentümer anschließend mit den Vertragsrisiken allein zu lassen“, sagt Warnecke. Der Gesetzgeber müsse deshalb dafür sorgen, dass rechtmäßig nach dem Basisstandard errichtete Gebäude ohne neue Rechtsunsicherheiten vermietet werden können.