Einfacher bauen aber nicht sorgloser

Der neue Gebäudetyp „E“ birgt Chancen aber auch ein erhebliches Vertragsrisiko. Wer sich auf den einfachen Standard einlässt, sollte genau wissen, worauf er verzichtet, wie viel er spart und was bei einem Wiederverkauf oder im Streitfall auf ihn zukommen könnte. Darüber was es zu beachten gibt, informiert Rechtsanwalt Yannic Linnemann.

Ihr Neubau erfüllt Standards, die Sie nie bestellt haben. Bezahlt haben Sie sie trotzdem. Das liegt am Bauvertragsrecht: Wer plant oder baut, schuldet ohne ausdrückliche Absprache die allgemein anerkannten Regeln der Technik. Das ist der Stand dessen, was Fachleute für richtig, erprobt und notwendig halten. Wer davon abweicht, haftet schnell für einen Mangel. Also wird vorsichtshalber etwas besser gebaut als nötig. Jede zusätzliche Sicherheitsreserve steht am Ende auf Ihrer Rechnung.

Genau hier setzt der Gebäudetyp „E“ an. Das „E“ steht für einfach oder experimentell. Die Bayerische Architektenkammer hat die Idee 2022 angestoßen, die Bundesregierung hat sie in den Koalitionsvertrag von 2025 übernommen. Im November 2025 haben das Justizministerium und das Bauministerium gemeinsame Eckpunkte vorgelegt. Derzeit läuft der Beteiligungsprozess der betroffenen Verbände. Ein Gesetz gibt es noch nicht, wohl aber eine klare Richtung. Für private Bauherren lohnt sich der Blick darauf schon jetzt, denn wer 2027 baut, wird die Frage voraussichtlich auf dem Tisch haben.

Die Unterschrift zählt

Der wichtigste Punkt zuerst: Der Gebäudetyp „E“ kommt nur zum Zuge, wenn beide Seiten ihn ausdrücklich vereinbaren. Ohne diese Vereinbarung bleibt alles beim Alten. Sie können den Vorschlag Ihres Bauunternehmens also annehmen oder ablehnen. Niemand kann Ihnen den reduzierten Standard unterschieben.

Für Verbraucher ist die Neuerung ohnehin kleiner, als die Debatte vermuten lässt. Schon heute darf ein Bauvertrag unter dem üblichen Niveau bleiben. Die Gerichte stellen dafür aber hohe Anforderungen: Sie müssen wissen und verstehen, worauf Sie verzichten, und Sie müssen es bewusst akzeptieren. Der Gebäudetyp „E“ gießt diesen Schutz in eine feste Form, er hebt ihn nicht auf.

Was ist ein einfacher Standard?

Der Vorschlag arbeitet mit zwei Stufen. Für alles, was die technischen Baubestimmungen der Länder regeln, soll künftig nur noch deren Niveau geschuldet sein. Das ist der bauordnungsrechtliche Mindeststandard, der auch für die Baugenehmigung gilt. Für alles, was dort nicht geregelt ist, also viele Qualitäts- und Komfortmerkmale, soll ein einfacher Standard genügen.

Was das im Haus heißt, entscheidet sich am Vertrag. Ebenfalls unangetas-

> Denkbar sind weniger Steckdosen je Raum, sichtbar geführte Leitungen, schlichtere Oberflächen, einfachere Fenster oder ein Schallschutz, der über dem Pflichtniveau liegt – aber unter dem – was in Neubauten üblich geworden ist. Nicht gemeint ist Pfusch. Die zeitgemäße Gebrauchstauglichkeit soll erhalten bleiben.
>
> Yannic Linnemann

tet bleibt die Sicherheit. Standsicherheit, Brandschutz, Rettungswege und die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes stehen nicht zur Disposition. Der Gebäudetyp „E" ist kein Rabatt auf Bauvorschriften, sondern ein bewusster Verzicht auf Komfort.

Ihre Rechte am Vertragstisch

Für Verbraucher sieht das Eckpunktepapier drei Schutzmechanismen vor. Erstens muss das Bauunternehmen Sie über die Bedeutung des Vertrags aufklären und dabei ausdrücklich sagen, dass es nur einen einfachen Standard schuldet. Zweitens muss diese Aufklärung in Textform erfolgen, also schriftlich oder per E-Mail. Sie muss auch die Konsequenzen und Risiken benennen. Drittens muss das Unternehmen überschlägig darlegen, wie viel Sie durch den einfacheren Standard sparen.

Der dritte Punkt ist Ihr stärkster Hebel. Die Kostenersparnis ist der einzige Grund, warum Sie sich auf weniger Komfort einlassen. Fällt der Schätzwert deutlich zu hoch aus, spricht viel dafür, dass die Aufklärung unwirksam ist und der Vertrag auf den üblichen Standard zurückfällt.

Rechtsanwalt Yannic Linnemann, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht und Mitglied der ARGE Baurecht, sieht die entscheidende Schwelle bei Abweichungen zwischen zehn und zwanzig Prozent. Diese Bandbreite ist aus anderen Bereichen des Vertragsrechts bekannt, wobei sich die Rechtsprechung mit fixen Werten schwer tut und es auf den Einzelfall ankommen wird. Lassen Sie sich die Ersparnis deshalb beziffern, Position für Position, und heften Sie das Papier zum Vertrag.



Foto: Christine Fiedler/ Leinemann und Partner

Yannic Linnemann ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht in Berlin. Er berät und vertritt Auftraggeber bei der Vertragsgestaltung, in der baubegleitenden Beratung und in Bauprozessen. Er ist Mitglied der Arbeitsgemeinschaft Bau- und Immobilienrecht im Deutschen Anwaltverein.

Weitere Informationen:
www.arge-baurecht.com

Zwei Begriffe ohne Inhalt

Einfacher Standard und zeitgemäße Gebrauchstauglichkeit klingen griffig. Definiert sind sie bislang nicht. Beide Begriffe wandeln sich mit der Zeit und hängen von der Gebäudeart ab, ein Gesetz kann sie kaum abschließend festlegen. Im Streitfall füllen Gerichte und Sachverständige die Lücke. Das dauert Jahre und kostet Geld.

Erschwerend kommt hinzu: Der übliche Vergleichsmaßstab fällt weg. Wenn Sachverständige heute prüfen, ob ein Haus mangelhaft ist, schauen sie auf vergleichbare Gebäude derselben Bauzeit. Beim Gebäudetyp „E" hilft das nicht, denn von diesem üblichen Niveau soll ja gerade abgewichen werden. Wer streitet, streitet also zuerst darüber, worüber überhaupt gestritten wird.

Für Sie folgt daraus eine simple Regel: Was Sie nicht schriftlich festhalten, wird später teuer. Ein Vertrag, der nur pauschal auf den einfachen Standard verweist, ist eine Einladung zum Streit. Ein Vertrag, der Raum für Raum und Gewerk für Gewerk beschreibt, was gebaut wird, ist Ihre Absicherung.

> Holen Sie sich vor der Unterschrift anwaltlichen Rat. Eine Stunde Beratung kostet sehr viel weniger als ein Jahr Streit über die Bedeutung von zwei Wörtern.
>
> Yannic Linnemann

Denken Sie an den Wiederverkauf

Ein Haus nach Gebäudetyp „E" bleibt ein Haus nach Gebäudetyp „E", auch in zwanzig Jahren. Verkaufen oder vermieten Sie es später, müssen Sie Käufer oder Mieter darüber informieren, dass nur der Mindeststandard der Landesbaubestimmungen und im Übrigen ein einfacher Standard verbaut wurde. Diese Pflicht endet nicht mit dem Bau, sie wandert mit der Immobilie. Was Sie beim Bau sparen, kann Ihnen beim Verkauf fehlen. Beziehen Sie diesen Punkt in Ihre Überlegungen mit ein, bevor Sie unterschreiben.

DIN-Normen

Ein Detail der Eckpunkte hat es in sich. Der Gesetzgeber will klarstellen, dass DIN-Normen nicht automatisch die anerkannten Regeln der Technik wiedergeben. DIN-Normen sind private Regelwerke mit Empfehlungscharakter, keine Gesetze. Ob eine bestimmte Norm den anerkannten Regeln der Technik entspricht, soll im Einzelfall geprüft werden.

Das trifft einen verbreiteten Irrtum. In Teilen der Praxis gilt bislang: Wer von einer DIN-Norm abweicht, hat vermutlich mangelhaft gebaut. Der für das Baurecht zuständige VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat eine solche Vermutung nie angenommen. Für Sie als Bauherr heißt das zweierlei. Ein Verweis auf eine DIN-Norm allein trägt Ihre Mängelrüge nicht. Umgekehrt kann sich Ihr Bauunternehmen auch nicht darauf zurückziehen, dass es die Norm eingehalten hat. Entscheidend ist, was Sie vereinbart haben und ob das Werk funktioniert.

So gehen Sie vor

- Fragen Sie nach, wenn im Angebot von Gebäudetyp „E" die Rede ist. Ohne Ihre ausdrückliche Zustimmung gilt der übliche Standard.
- Lassen Sie sich die Ersparnis vorrechnen, nicht nur nennen. Ein runder Prozentsatz ohne Herleitung ist zu wenig.
- Bestehen Sie auf eine Baubeschreibung, die sämtliche Abweichungen benennt. Allgemeine Formeln nützen im Streit niemandem.
- Prüfen Sie, worauf Sie dauerhaft verzichten. Steckdosen lassen sich nachrüsten, ein zu geringer Trittschallschutz zwischen zwei Geschossen kaum.

Wenn es doch Streit gibt

Ein Prozess über die Frage, was ein einfacher Standard ist, dauert lange und bindet Geld, das im Bau fehlt. Vereinbaren Sie deshalb schon im Vertrag ein Verfahren für den Konfliktfall. Die ARGE Baurecht stellt dafür die Schlichtungs- und Schiedsordnung für Baustreitigkeiten bereit, kurz SOBau. Eine baurechtlich erfahrene Schlichtungsperson sieht sich die Baustelle an, während die Arbeiten noch laufen. Das führt meist schneller und günstiger zu einer Lösung als ein Gutachten Jahre nach dem Einzug.

Was bleibt

Der Gebäudetyp „E" senkt die Baukosten, wenn Sie sich auf weniger Komfort einlassen. Er senkt nicht das Streitrisiko, er verlagert es. Wo bisher über die Einhaltung bekannter Regeln gestritten wurde, geht es künftig um die Auslegung neuer Begriffe. Sie steuern das über den Vertrag. Wer genau beschreibt, was gebaut werden soll, braucht die Auslegung nicht.

• **Yannic Linnemann**