

Stellungnahme

**zum Gebäudetyp E an das Bundesministerium für
Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
(AG 5 – Normen und einfacher Standard im BMWSB)**

25.März 2026

Präambel

Der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen begrüßt ausdrücklich das Ziel der Bundesregierung, mit dem Gebäudetyp E einfacheres, schnelleres und kostengünstigeres Bauen zu ermöglichen. Die hierzu vorgelegten Eckpunkte sowie der laufende Stakeholderdialog zeigen, dass BMJV und BMWSB eine praxisgerechte Umsetzung anstreben. Wir halten es jedoch für zwingend erforderlich, dass der Gebäudetyp E rechts- und planungssicher ausgestaltet wird.

Dies gelingt gestützt auf die Erfahrungen der Baupraxis nur über eine praxisgerechte abstrakt-generelle Regelung im Gesetz, nicht über zusätzliche Listen, Matrizen oder Anlagen mit technischen Detailvorgaben. Um das bezahlbare Bauen voranzubringen, bitten wir daher das BMWSB, das Grundkonzept der AG 5 noch einmal grundlegend zu überarbeiten.

Im Übrigen verweisen wir auf die [BFW-Stellungnahme vom 15.01.2026](#) und das [BFW-Gutachten mit Regelungsvorschlägen von Michael Halstenberg](#).

Eckpunkte der Stellungnahme

Listen, Matrizen oder Positiv-/Negativkataloge vermeiden.

- Das Ziel des Gebäudetyp E ist Einfachheit. Listen schaffen zusätzliche Komplexität.
- Listen suggerieren eine technische Verbindlichkeit, die rechtlich nicht gewollt ist.
- Listen bilden die Vielfalt der Baupraxis nicht ab.

Fundament des Gebäudetyp E: Bauordnungsrecht + Privatautonomie

- Bauordnungsrecht definiert die Untergrenze (Bottom Up).
- Neben dem Bauordnungsrecht gilt der private Konsens, nicht die Liste.

Im Einzelnen

Listen, Matrizen oder Positiv-/Negativkataloge vermeiden.

Das Ziel des Gebäudetyp E ist Einfachheit. Listen schaffen zusätzliche Komplexität.

Der Gebäudetyp E verfolgt das Ziel, Vertragsparteien rechtssicher zu ermöglichen, freiwillig von Komfort- und Ausstattungsanforderungen abzuweichen. Genau dies wird in allen öffentlichen Stellungnahmen der Bundesregierung betont: Gebäudetyp E bedeutet kein festgelegtes Baukonzept, sondern ein vereinfachter Rechtsrahmen, der Wahlfreiheit schafft.

Listen, Matrizen und Kataloge würden dem diametral widersprechen. Diese erzeugen neue Grauzonen, führen zu neuen Auslegungsfragen im Streitfall und widersprechen dem Ziel, das Bauen zu vereinfachen. E steht für Einfachheit, nicht für enumerative Vorgaben.

Listen suggerieren eine technische Verbindlichkeit, die rechtlich nicht gewollt ist.

Bereits heute zeigt die Praxis, dass unverbindliche Ausstattungslisten von Ländern oder Verbänden regelmäßig Fehlinterpretationen als technische Mindestanforderung auslösen. Ausstattungsanschläge wirken wie technische Regeln, obwohl sie rechtlich unverbindlich sind. Gerade für ein vereinfachtes Bauen wäre dieser Effekt kontraproduktiv.

Listen bilden die Vielfalt der Baupraxis nicht ab.

Bauvorhaben sind individuell. Sie lassen sich nicht vereinheitlichen. Sie unterscheiden sich teilmarktbezogen nach Standort, Zielgruppe, Nutzung, Kaufkraft, Haushaltsstruktur, wirtschaftlichem Kontext u. s. w. Eine bundesweite Liste wäre demgegenüber zu starr, zu schematisch und würde die notwendige Flexibilität im Gebäudety-E-Vertrag verhindern.

Fundament des Gebäudety E: Bauordnungsrecht + Privatautonomie

Bauordnungsrecht definiert die Untergrenze (Bottom Up).

Der maßgebliche Sicherheitsstandard ist bereits vollständig durch das öffentliche Recht (Landesbauordnungen und Technische Baubestimmungen) geregelt. Dazu gehören u.a. auch Brandschutz, Statik, Schallschutz (DIN 4109-1:2018, einfacher Schallschutz) und barrierefreie Mindestanforderungen. Damit existiert bereits das notwendige Fundament, dass auch im Zivilrecht anwendbar ist. Alles, was darüber hinausgeht, ist privatautonom verhandelbar.

Neben dem Bauordnungsrecht gilt der private Konsens, nicht die Liste.

Der Gebäudety E will ausweislich der Gesetzesbegründung gerade ermöglichen, abweichend von anerkannten Regeln der Technik zu bauen, wenn es sich nicht um sicherheitsrelevante Anforderungen handelt.

Listen widersprechen der Privatautonomie. Denn nicht mehr die Parteien würden entscheiden, welche Ausstattung sie wünschen, sondern der Staat definiert mehr oder weniger, was verzichtbar sein soll. Das widerspricht dem Kernprinzip der Privatautonomie.

Fazit /Forderungen

- Fundament ist das Bauordnungsrecht (Bottom Up)
- Die Parteien vereinbaren Funktionalität und Dauerhaftigkeit.
- Zusätzliche Komfortstandards müssen nicht eingehalten werden, es sei denn, man vereinbart sie ausdrücklich.
- Es braucht keine vorgelagerten Listen, um zu definieren, was verzichtbar ist. Das ergibt sich unmittelbar aus dem Vertragszweck und der individuellen Vereinbarung.



Bundesverband Freier
Immobilien- und Wohnungs-
unternehmen

BFW- Ansprechpartner

Andreas Beulich, Bundesgeschäftsführer

Franco Höfling, Justiziar/Leiter Recht



Bundesverband Freier
Immobilien- und Wohnungs-
unternehmen

BFW BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN- UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft gehören derzeit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen an. Als Spitzenverband wird der BFW von Landesparlamenten und Bundestag bei branchenrelevanten Gesetzgebungsverfahren angehört.

Die Mitgliedsunternehmen stehen für 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerbeneubaus. Sie prägen damit entscheidend die derzeitigen und die zukünftigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in Deutschland. Mit einem Wohnungsbestand von 3,1 Millionen Wohnungen verwalten sie einen Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik. Zudem verwalten die Mitgliedsunternehmen Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.

GESCHÄFTSSTELLE BERLIN

Charlottenstraße 62
10117 Berlin
Tel.: 030 32781-0
Fax: 030 32781-299
office@bfw-bund.de
www.bfw-bund.de

Transparenzregister-Nr. 003742

GESCHÄFTSSTELLE BRÜSSEL

c/o Build Europe
Avenue des Arts 20
1000 Brüssel
Belgien

andreas.beulich@bfw-bund.de

VORSTAND

Dirk Salewski, Präsident
Andreas Ibel
Frank Vierkötter
Ulrike Wessel
Christian Bretthauer

BUNDESGESCHÄFTSFÜHRER

Andreas Beulich