

# Online-Forum Einfaches Bauen – Gebäudetype Bauzentrum München - 25.02.2026

Bayerische  
Architektenkammer

II

**Mitglied des Vorstandes**

Rainer Post, Dipl. Ing. Architekt BDA

## Gebäudetyp-e

### Bauen – systemisch kompliziert und teuer

Bürokratieabbau wurde immer wieder in deutschen Parlamenten gefordert. Unabhängig von der parteipolitischen Ausrichtung der Regierungen konnte diese Forderung nur in Einzelfällen umgesetzt werden.

Die Debatte hat in Deutschland und der EU durch die Anwendung des Standardkostenmodells zur Abschätzung der verursachten Bürokratiekosten (bei Meldepflichten) neuen Schwung erhalten.

Einen wesentlichen Anstoß erhielt die Debatte um den **Bürokratieabbau 1997** durch die Ruck-Rede des damaligen **Bundespräsidenten Roman Herzog, der die „Regulierungswut“ in Deutschland anprangerte.**

Fast jede Landesregierung hat einen Beauftragten für Bürokratieabbau – Erfolg?

Quelle: <https://de.wikipedia.org/wiki/Bürokratieabbau>



„Der Architekt im Paragraphenschungel“, Karikatur Ernst Maria Lang, Präsident der Bayerischen Architektenkammer 1971 bis 1991

## Gebäudetyp-e

### Status Quo: Preissteigerungen

Baupreisindex für Wohngebäude (Ein- und Mehrfamilienhäuser) 2010 bis 2022: **64%**

Inflationsanstieg 2010 bis 2022: **25%**

Preissteigerung Wohnimmobilien

**Ein- und Zweifamilienhäuser** sowie **Eigentumswohnungen** zwischen 2010 bis 2022: **94%**

### Gründe

- Steigerung der Grundstückskosten
- Allgemeine Teuerungsraten
- Bauspezifische Kostensteigerungen durch Vorschriften, Normen und Material, Entsorgung, Energie
- Krisenbedingte Lieferengpässe

Quelle: [https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/\\_inhalt.html](https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/_inhalt.html)

## Gebäudetyp-e

Bauen heute: ‚systemisch kompliziert‘

### Deutschland

16 Landesbauordnungen

16 Verwaltungsvorschriften Technische Baubestimmungen (VVTB)

Pro Bundesland: ca. 350 Seiten.

Den Brandschutz direkt betreffend: ca. 125 Seiten

**Deutschland ca. 5.200 Seiten**

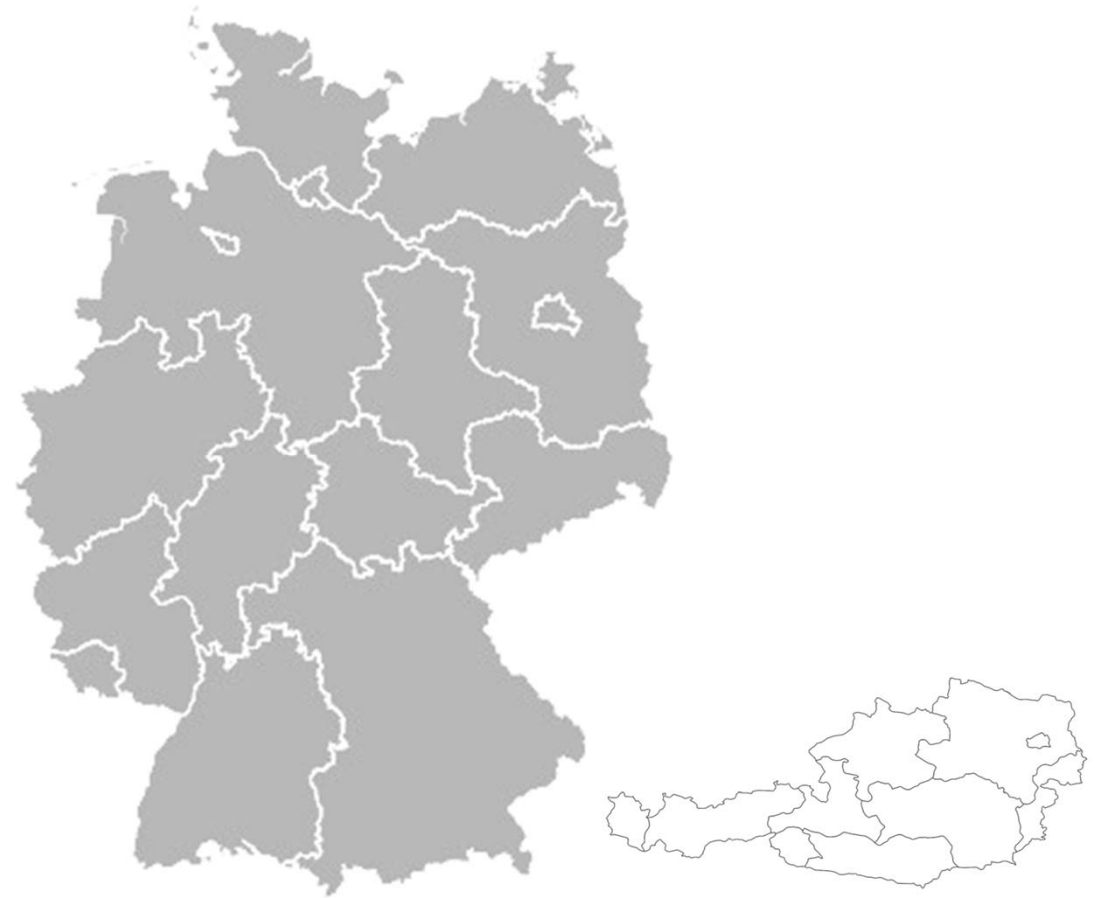
Insgesamt über 3.500 Normen und Vorschriften

### Österreich

OiB RL – Richtlinien des Österreichischen Instituts für Bautechnik

Gesamt: ca. 135 Seiten

Den Brandschutz betreffend: 62 Seiten



# Gebäudetyp-e

## Rechtliche Rahmenbedingungen

### Bauordnungsrecht: Landesebene

Allgemeine Anforderungen und Vorschriften als Mindestanforderung zum Erreichen der Schutzziele der Bauordnung  
z. B. BayTB, Teile A, B, C, D und 18 Anhänge

A1 Standsicherheit, A2 Brandschutz, A3 Hygiene, Gesundheit, Umweltschutz, A4 Sicherheit, Barrierefreiheit,  
A5 Schallschutz, A6 Wärmeschutz

Eingeführte Technische Baubestimmungen BayTB



### Zivilrecht: Bundesebene

Zusätzliche, bauaufsichtlich nicht eingeführte  
Normen, Standards und Richtlinien (DIN, VDI etc.)  
„anerkannte Regeln der Technik“



# Gebäudetyp-e

## Rechtliche Rahmenbedingungen - Zielvorstellung

### Bauordnungsrecht: Landesebene

Allgemeine Anforderungen und Vorschriften als Mindestanforderung zum Erreichen der Schutzziele der Bauordnung  
z. B. BayTB, Teile A, B, C, D und 18 Anhänge – **Konzentration auf das Wesentliche, Harmonisierung bundesweit über MV-TBB**

A1 Standsicherheit, A2 Brandschutz, A3 Hygiene, Gesundheit, Umweltschutz, A4 Sicherheit, Barrierefreiheit,  
A5 Schallschutz, A6 Wärmeschutz

Eingeführte Technische Baubestimmungen Bay TB



### Zivilrecht: Bundesebene

### **Selbstbestimmter Abwägungsprozess zwischen Planer und Bauherrn – rechtssichere Beschaffenheitsvereinbarung**

Zusätzliche, bauaufsichtlich nicht eingeführte  
Normen, Standards und Richtlinien (DIN, VDI etc.)  
„anerkannte Regeln der Technik“



# Gebäudetyp-e-Gesetz

## Positionen ByAK / BAK

### **1. Keine automatische Verpflichtung zur Einhaltung der aRdT**

Ohne ausdrückliche vertragliche Vereinbarung ist die Einhaltung der aRdT nicht geschuldet. Dies schafft Klarheit und reduziert unnötige Anforderungen, die Innovationen behindern.

### **2. Abweichung von aRdT ist nicht automatisch ein Mangel**

Eine Abweichung von den aRdT stellt keinen Mangel dar, sofern Funktionalität und Gebrauchstauglichkeit während der intendierten Gebrauchsdauer nicht beeinträchtigt sind. Dies ermöglicht neue technische Lösungen und kostengünstigere Bauweisen.

### **3. Grundfunktionalität und Sicherheit bleiben unantastbar**

Die Sicherheit des Bauwerks, insbesondere in Bezug auf Statik, Brandschutz und Gesundheitsschutz, muss stets gewährleistet sein. Sicherheitsrelevante Aspekte in Normen bleiben verbindlich.

### **4. Komfort- und Qualitätsstandards sind verhandelbar**

Abweichungen von üblichen Komfort- und Qualitätsstandards sind zulässig, wenn sie die Funktionalität nicht beeinträchtigen und der Besteller darüber informiert ist. Die Information kann mündlich, schriftlich oder durch Verweis auf eine Musterbeschreibung erfolgen.

### **5. Fachkundige Besteller benötigen keine detaillierte Aufklärung**

Bei fachkundigen Bestellern genügt ein Hinweis auf die Abweichung ohne zusätzliche Aufklärung über die Konsequenzen. Als fachkundig gelten Personen, die beruflich im Bauwesen tätig sind – selbstständig, angestellt oder verbeamtet.

### **6. Vereinfachte Information für nicht-fachkundige Besteller**

Bei nicht-fachkundigen Bestellern kann die Information zusammengefasst erfolgen. Eine detaillierte Auflistung einzelner Standards ist nicht erforderlich; die Konsequenzen können abstrakt dargestellt werden.

# Gebäudetyp-e in Bayern (und weiteren Bundesländern)

## Verbindlicher Anspruch auf Abweichung



### Verbindlicher Anspruch auf Abweichung in Art. 63 BayBO

Die Bauaufsichtsbehörde **kann** Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung (...) mit den öffentlichen Belangen (...) vereinbar sind.

### Novelle Bayerische Bauordnung zum 01.08.2023:

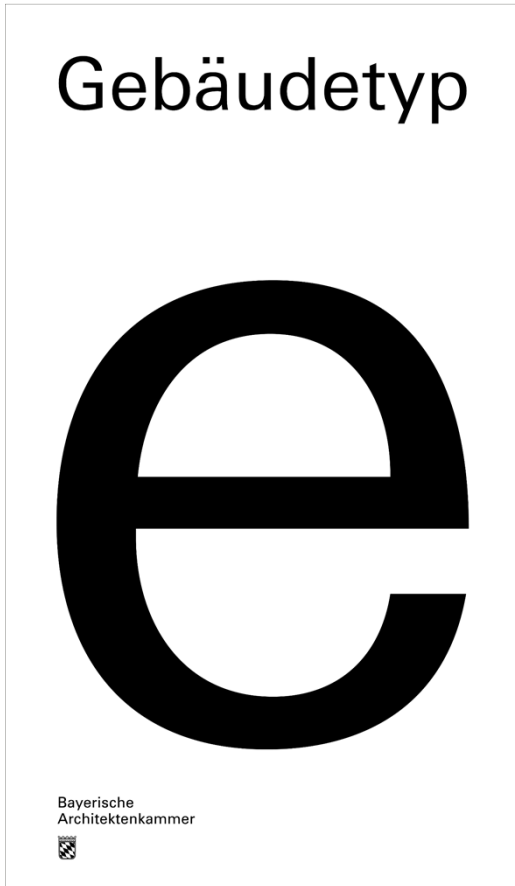
Die Bauaufsichtsbehörde **soll** Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung (...) mit den öffentlichen Belangen (...) vereinbar sind.

„Dies gilt insbesondere für

1. Vorhaben, die der Weiternutzung bestehender Gebäude dienen,
2. Abweichungen von den Anforderungen des Art. 6, wenn ein rechtmäßig errichtetes Gebäude durch ein Gebäude höchstens gleicher Abmessung und Gestalt ersetzt wird,
3. Vorhaben zur Energieeinsparung und Nutzung erneuerbarer Energien,
4. Vorhaben zur Erprobung neuer Bau- und Wohnformen.“

# Gebäudety-p-e

## Handlungsspielräume - Tragwerksplanung



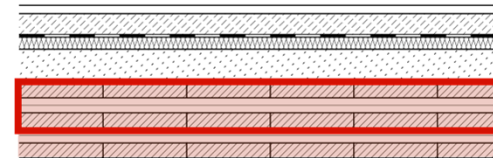
### Stand-sicherheit ÷ Gebrauchstauglichkeit

Normen für Tragwerke regeln nicht allein Stand-sicherheit von Gebäuden, sondern die Gebrauchstauglichkeit.

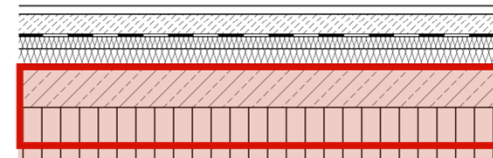
Beispiel:  
Risse sind kein Risiko für die Gebäudestatik, sondern - wenn überhaupt - ein optischer Mangel.

### Einschätzung Gebrauchstauglichkeit

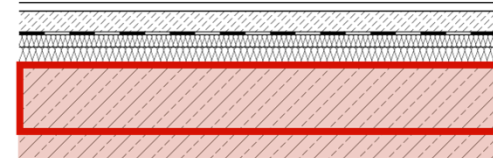
#### Brettsperrholzdecke



#### Holz-Beton-Verbunddecke



#### Stahlbetondecke



Spannweite [m]	Stärke Tragkonstruktion [mm] (Trägerquerschnitte)
----------------	---

4	140
---	-----

5	180
---	-----

6	220
---	-----

4	220
---	-----

5	240
---	-----

6	260
---	-----

4	200	120
---	-----	-----

5	200	140
---	-----	-----

6	260	180
---	-----	-----

© : Kaufmann, Krötsch, Winter: Atlas mehrgeschossiger Holzbau,

# Gebäudety-p-e

## Handlungsspielräume - Schallschutz



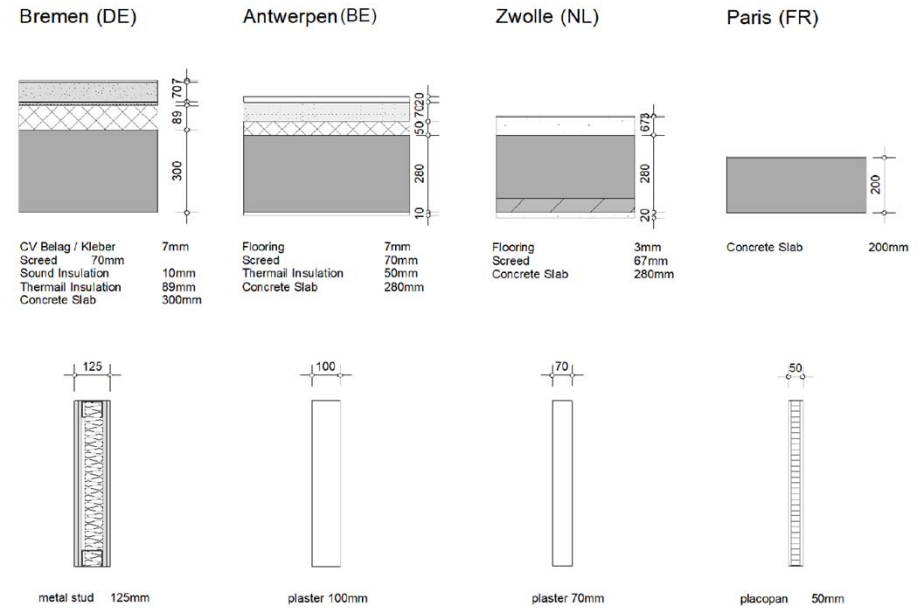
### Gesundheit ÷ Komfort

Orientierung an  
Komfortniveaus anderer EU-  
Staaten  
Individuelle Vereinbarung  
treffen  
Weiche Beläge bei der  
Berechnung des  
Schalldämmmaßes  
anrechnen.

Bei Vorhandensein eines  
Aufzugs: Verzicht auf die  
schalltechnische  
Entkoppelung der  
Treppenläufe bei  
notwendigen Treppen  
möglich.

### Woanders geht's – gesellschaftlicher Konsens

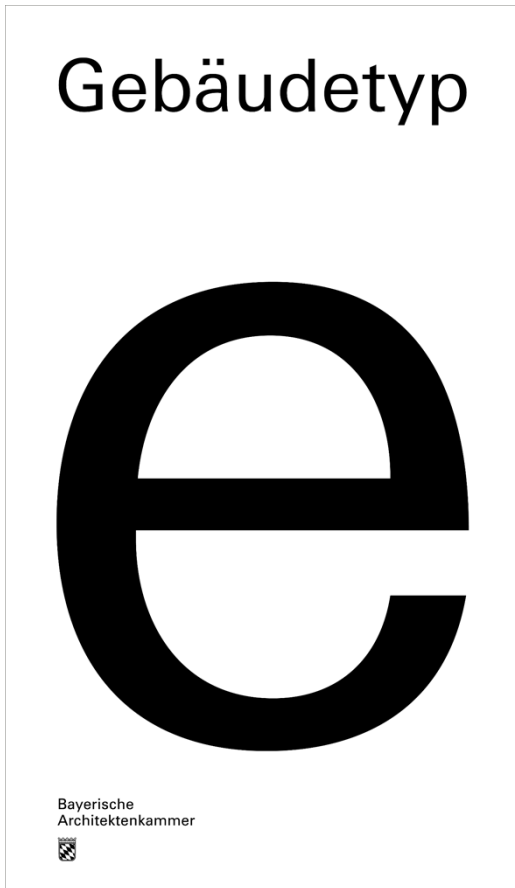
Gebrauchstauglichkeit, - Tragwerk, Schallschutz



© Atelier Kempe Thill

# Gebäudety-p-e

## Handlungsspielräume - Brandschutz



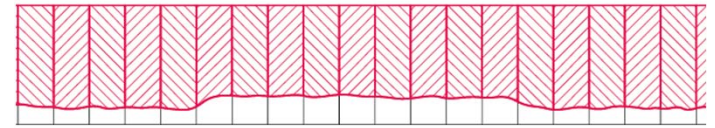
### Gebäudeklasse 4 und 5:

F30 Konstruktion reicht bei zwei baulichen Rettungswegen  
Laubengänge lassen längere Rettungswege zu.

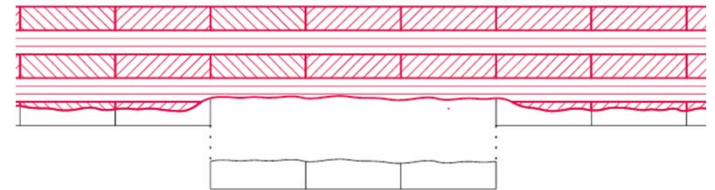
### Verzicht auf konstruktiven Brandschutznachweis bei Massivbauten

Standardabweichungen haben sich bereits etabliert und könnten übernommen werden.

### Unterschiedliches Brandverhalten



Brettstapel- bzw. Brettschichtholz (BSH)



Brettsperrholz

© Holzbau im Bestand, Krötsch, Stieglmeier, Engel

# Gebäudety-p-e

## Handlungsspielräume – Technische Gebäudeausrüstung



### „Worst Case“ Szenario Rechnerische Ausgangswerte hinterfragen!

Anlagentechnik nicht am „worst case“  
Szenario ausrichten.

Auf Puffer bei Heizlastberechnung  
verzichten.

Ausstoßzeiten für Warmwasser  
reduzieren.

Lüftung an notwendigem Feuchteschutz  
ausrichten.



# Gebäudety-p-e

## Handlungsspielräume für alternatives Konstruieren



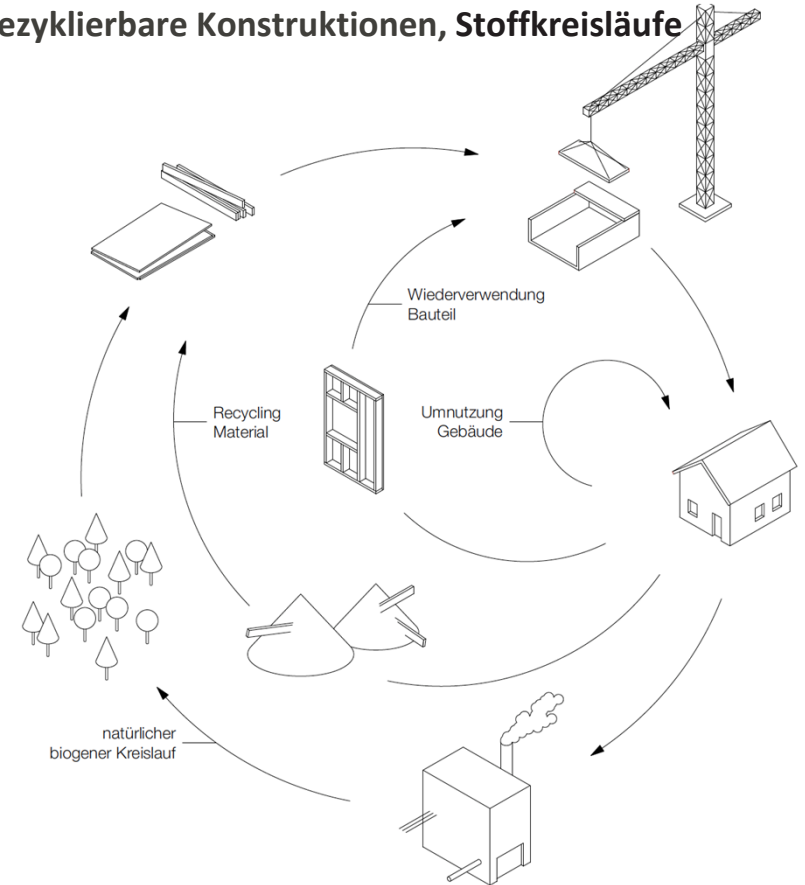
### Erreichen angestrebter Klimaziele

Wiederverwendung von Bauteilen

Weiterverwendung von Abbruchmaterial

Bauen im Bestand

### Rezyklierbare Konstruktionen, Stoffkreisläufe



© Abb. Holzbau im Bestand, Krötsch, Stieglmeier, Engel

# Pilotprojekte Bayern 2024 - 2025



Quelle: StMWBV

Bayerische  
Architektenkammer

## 19 Pilotprojekte

15 Wohnbauprojekte  
4 Schul- und Unterrichtsgebäude  
4 in Bau – 8 in 2026

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Bayerische Architektenkammer

Bayerische Ingenieurekammer-Bau

Wissenschaftliche Begleitung:  
Innovationsgesellschaft des IBEA der TU Braunschweig  
Prof. Elisabeth Endres, Architektin

# Pilotprojekte Handlungsfelder



Brandschutz > Bayerische Bauordnung

Schallschutz > Technische Baubestimmungen

Barrierefreiheit > Technische Baubestimmungen + Wohnraumförderung

KFZ Stellplätze > Satzungsrecht

Städtebau > BauGB (Lärm)

Energieeinsparung > GEG-Standards

Haustechnik > Zivilrechtliche Normung

Re-Use von Bauteilen > Technische Baubestimmungen + Normen

Quelle: StMWBV

## Beispiele Pilotprojekte

### Das große kleine Haus – Schwerpunkt Schallschutz und Re-use

Verzicht auf Vorsatzschalen (mehr Wohnfläche Materialersparnis)

Weglassen einer Schicht im Fußbodenaufbau

Mindestschallschutz zwischen Wohnungen wird unterschritten

Öffentlich-rechtliches Erfordernis von Schallschutzanforderungen im Gebäudeinneren steht auf dem Prüfstand



Quelle: Arge Teleinternetcafe und bogevischs büro

## Beispiele Pilotprojekte

### Nachverdichtung im bestehenden Quartier

Verzicht auf Aufzüge („Kompensation über das Quartier“) =  
Hoher Planungs- und Abstimmungsaufwand

Stromdirektheizung mit Durchlauferhitzern

GEG fordert in diesem Fall einen um 45% höheren Wärmeschutz sowie eine  
Lüftungsanlage (= Wohnflächenverlust)

Paradigmenwechsel: Ausrichtung des GEG an den Treibhausgas – Emissionen als  
maßgebliche Anforderungsgröße



Quelle: bumeder wehmann architekten partgmbb

## Beispiele Pilotprojekte

### Haus (fast) ohne Heizung – Qualität durch Weglassen



Quelle: [WWW.nbundm.de](http://WWW.nbundm.de)

Verzicht auf Heizung, Lüftung, Kühlung

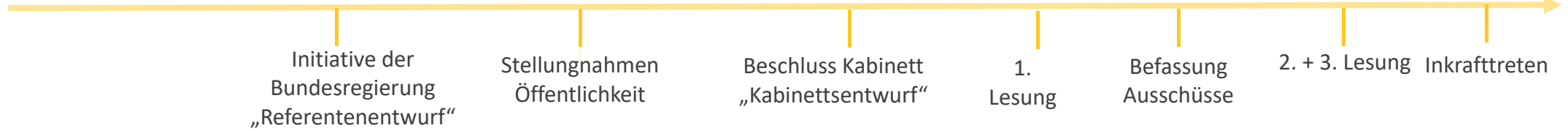
Nutzung hoher Speichermasse der Massivbauweise und Abwärme von Menschen und Geräten

Keine Beschaffung und Wartung von gebäudetechnischen Anlagen

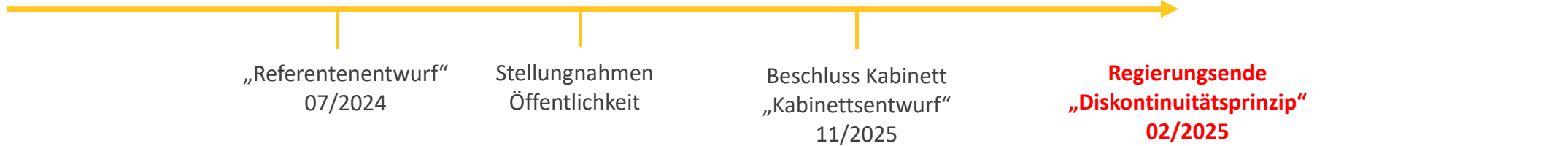
Nutzerinformation, dann -verhalten und –akzeptanz notwendig

# Das Gebäudetyp-e Gesetz

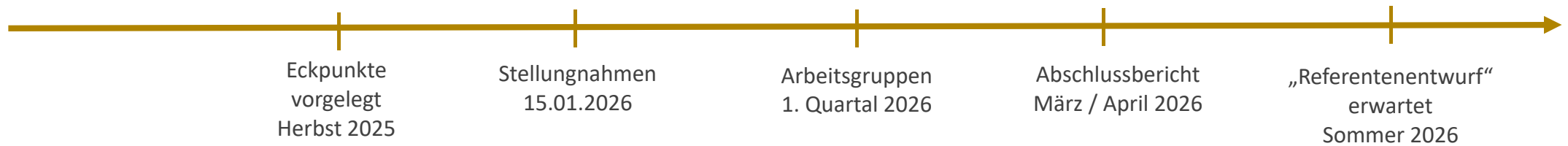
## Gang der Gesetzgebung – Idealfall (durchschnittliche Dauer 118 Tage)



## Entwurf Gebäudetyp-e Gesetz 2024

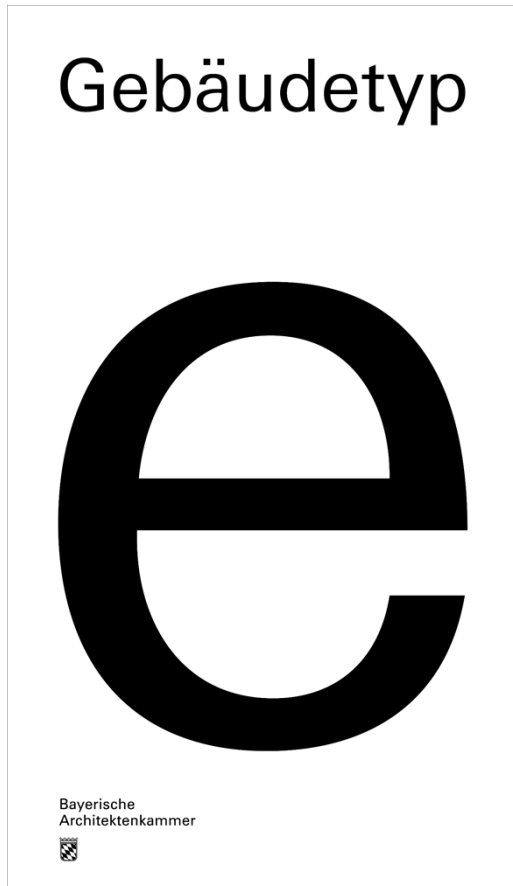


## Gesetzgebung 2025 – 2026 Neustart



# Eckpunktepapier der Bundesregierung (November 2025)

## Vorstellungen des BMJ



### Schaffung eines Gebäudetyps-E-Vertrags in der Praxis

1. Eigener Vertragstyp Gebäudetyp-e im BGB - Anknüpfung an die technischen Baubestimmungen der Länder
2. Zivilrechtliche Regelung ist nur ein Baustein
3. Schaffung gesetzlicher Regelung zu neuem Gebäudetyp-E-Vertrag
4. Optionale Vereinbarung – ansonsten verbleibt es bei der bisherigen Rechtslage
5. Gebäudetyp E-Vertrag wird lediglich ein „einfacher Standard“ geschuldet  
Mindeststandard: entspricht derjenigen anerkannten Regeln der Technik, die in diesen technischen Baubestimmungen der Länder enthalten sind.  
Abweichungen: Kein Mangel, wenn gleichwertige Lösung nach Bauordnung zugelassen ist  
Geschuldet: Nur ein „einfacher Standard“ (Reduzierung bestimmter Ausstattung- und Komfortmerkmale) – aber Sicherstellung dauerhafter Gebrauchstauglichkeit
6. Aufklärungspflichten und Informationspflichten des Planers gegenüber Bauherrn
7. „Verträge in der Kette“ – Informationspflicht Käufer oder Mieter über Mindeststandard
8. DIN-Normen sind private technische Regeln ohne Vermutungswirkung als a.R.d.T

# Eckpunktepapier der Bundesregierung

## Arbeitsgruppen des BMJ



Gebäudetyp-e Vertragstypus

Aufklärung Auftraggeber

Aufklärung bei Folgeverträgen (Miete, Kauf etc.)

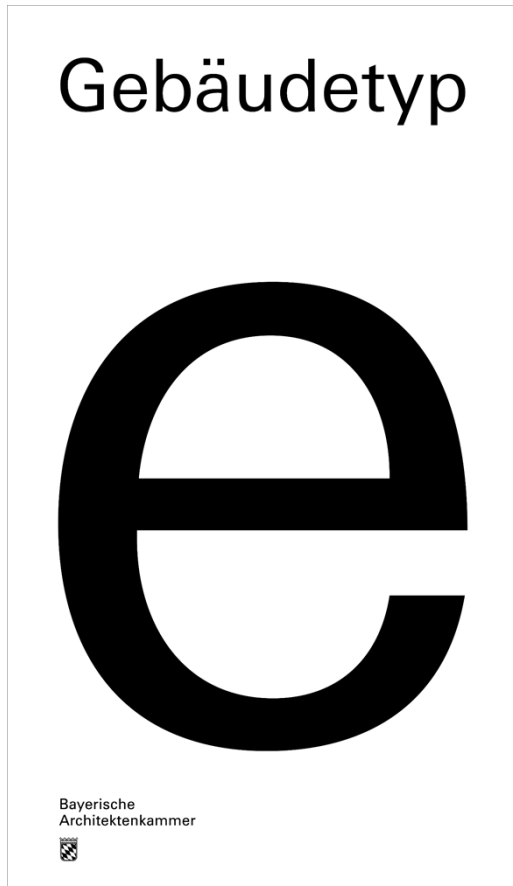
Rechtsfolgen bei fehlender Aufklärung

DIN-Normen

Anerkannte Regeln der Technik

# Eckpunktepapier der Bundesregierung

## Vorstellungen des BMWWSB



### Etablierung des Gebäudetyps E in der Praxis

Grundsatz: „Mehr Freiheit der Planung und des Bauens“

Ziel:

Geeigneter Vertrag für Geb.typ e mit rechtssicherer Vereinbarung einfacher Baustandards

1. Potentiale aus den vorliegenden Erfahrungen sichtbar machen
2. Veröffentlichung Ergebnisse bisheriger Pilotprojekte
3. Entwicklung von Ideenwettbewerb/Realisierungswettbewerb zum Geb.typ e (mit BIMA)
4. Fortbildungsangebote bei den Kammern etablieren
5. Rahmenvereinbarung zum Geb.typ e mit den Verbänden der Wohnungsbauwirtschaft
6. Zusammenstellung von Normen für einfache Bauweisen mit Verbänden der Baubranche
7. Unabhängige Stelle zur Kostenfolgeprüfung von Normen

## Eckpunkte der Bundesregierung

### Übersicht Arbeitsgruppen des BMWSB



1 - Best-practice /Netzwerk (zu Eckpunkt III.2)

2 – Architekturwettbewerb (zu Eckpunkt III.3)

3 – Fortbildung (zu Eckpunkt III.4)

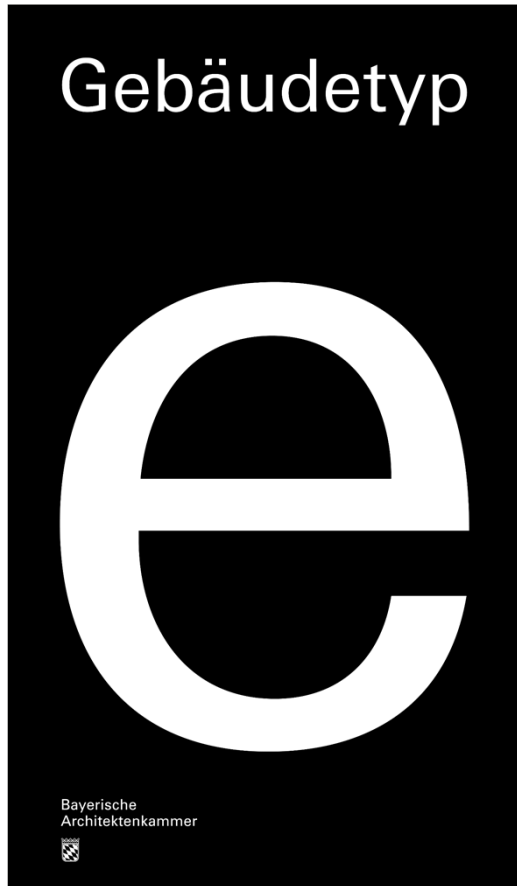
4 – Rahmenvereinbarung (zu Eckpunkt III.5)

5 – Normen und Standards (zu Eckpunkt III.6)

6 – Fortsetzen (zu Eckpunkt III.7)

Start im Februar 2026

## Das Gebäudetyp-e Gesetz Weiterer Werdegang



Beteiligung der Bundesarchitektenkammer in allen Arbeitsgruppen

Einfordern eines strafferen Zeitplans und Umsetzung auf jeden Fall noch in 2026!

Finanzierung des Monitoring Pilotprojekte und Weiterführung Pilotprojektreihe

**Vielen Dank!**  
Bayerische  
Architektenkammer  
"

**Mitglied des Vorstandes**

Rainer Post, Dipl. Ing. Architekt BDA

Bayerische  
Architektenkammer