

# Gebäudetyp-e eine Initiative zum Einfachen Bauen

Bayerische  
Architektenkammer



Bayerische  
Architektenkammer

1

1

## Gebäudetyp-e

Bauen heute: ‚systemisch kompliziert‘

### Deutschland

16 Landesbauordnungen

16 Verwaltungsvorschriften Technische  
Baubestimmungen (VVTB)

Pro Bundesland: ca. 350 Seiten.

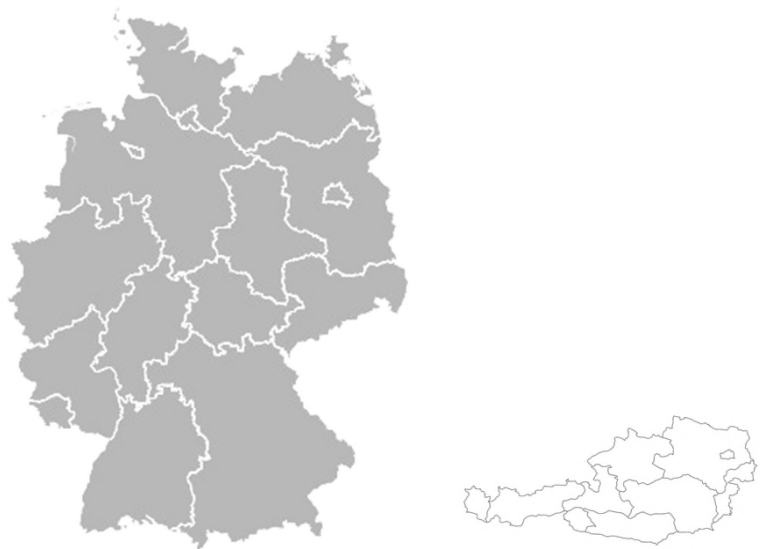
Den Brandschutz betreffend: ca. 325 Seiten

**Deutschland ca. 5.200 Seiten**

### Österreich

OiB RL - Angabe der  
bauaufsichtlichen Anforderungen in  
Klassen

**Österreich ca. 35 Seiten**



Bayerische  
Architektenkammer

2

2

## 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 neuen Schwung erhalten.

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

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

Bayerische  
Architektenkammer



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

3

3

## Gebäudetyp-e

### Mehr Freiheit bei der Planung und Genehmigung

e

Bayerische  
Architektenkammer

4

4

## Gebäudetyp-e

Mehr Freiheit bei der Planung und Genehmigung

### Bauordnungsrecht: im engeren Sinn

(Allgemeine Anforderungen und Vorschriften  
z. B. zur Standsicherheit, zum  
Brandschutz und zum Schallschutz)

### im weiteren Sinn

(Eingeführte Technische Baubestimmungen)

### Zusätzliche:

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

} 10 %

} 90 %

## Gebäudetyp-e

Mehr Freiheit bei der Planung und Genehmigung

### Bauordnungsrecht:

#### Konzentration auf das Wesentliche = Schutzziele im engeren Sinn

(Allgemeine Anforderungen und Vorschriften  
z. B. zur Standsicherheit, zum  
Brandschutz und zum Schallschutz)

### im weiteren Sinn

(Eingeführte Technische Baubestimmungen)

### Zusätzliche:

#### Selbstbestimmter Abwägungsprozess für fachkundige Bauherrschaft und ihre Planer

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

} 10 %

} xx %

#### + Beschaffenheitsvereinbarungen auf Vertragsebene



## Gebäudetyp-e

Gebäudetyp-e statt Schema-f

...auf den Einzelfall abgestimmte Lösungen ermöglichen

e

einfach, experimentell, effizient, erschwinglich und trotzdem schön!

Bayerische  
Architektenkammer

7

7

## Gebäudetyp-e

Handlungsspielräume identifizieren und nutzen!



**Standicherheit**

**Schallschutz**

**Brandschutz**

**Technische Gebäude Ausstattung**

**Barrierefreiheit**

Bayerische  
Architektenkammer

8

8

## Gebäudetyp-e

Politische Arbeit, Auswirkungen

# e

einfach, experimentell, effizient, erschwinglich und trotzdem schön!

Bayerische  
Architektenkammer

9

9

## Gebäudetyp-e in Bayern

Beschluss des Bayerischen Landtags vom 07.03.2023

### Gebäudetyp

# e

Bayerische  
Architektenkammer

Bayerische  
Architektenkammer

Einführung des Gebäudetyp-e

+

Modellprojekte  
in möglichst allen  
Regierungsbezirken Bayerns



Foto: Bayerischer Landtag

10

10

## Gebäudetyp-e in Bayern

### Verbindlicher Anspruch auf Abweichung



Bayerische  
Architektenkammer

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.

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.“

11

11

## Pilotprojekte Bayern 2024 - 2025

Bayerisches Staatsministerium für  
Wohnen, Bau und Verkehr



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



Quelle: StMWBV

Bayerische  
Architektenkammer

12

12

## Pilotprojekte Handlungsfelder

Bayerisches Staatsministerium für  
Wohnen, Bau und Verkehr



Brandschutz ./: Bayerische Bauordnung  
Schallschutz ./: Technische Baubestimmung  
Barrierefreiheit ./: Bayerische Bauordnung ./: Wohnraumförderung  
KFZ Stellplätze ./: Satzungsrecht  
Städtebau ./: BauGB (Lärm)  
Energieeinsparung ./: GEG Standards  
Haustechnik ./: Privatrechtliche Normung  
Re-Use von Bauteilen ./: Verwendbarkeit



Quelle: StMWBV

Bayerische  
Architektenkammer

13

13

## Gebäudetyp-e auf Bundesebene

Beschluss der Justizministerkonferenz vom 25./26.05.2023



### Innovatives und kostendämpfendes Bauen unterstützen – Gebäudetyp-e zivilrechtlich flankieren

„Die Justizministerinnen und Justizminister bitten daher den Bundesminister der Justiz zu prüfen, welche zivilrechtlichen Regelungen zur Unterstützung der Einführung eines bauordnungsrechtlichen "Gebäudetyps E" geboten sind und gegebenenfalls zeitnah einen entsprechenden Regelungsvorschlag vorzulegen, der den schutzwürdigen Interessen aller Bau- beteiligten sowie Drittbetroffener Rechnung trägt.“

<https://www.justiz.bayern.de/presse-und-medien/pressemitteilungen/archiv/2023/97.php>

Bayerische  
Architektenkammer

14

14

## Gebäudetyp-e auf Bundesebene

### Maßnahmenpaket der Bundesregierung vom 25.09.2023

Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) hat sich – zusammen mit den Partnern aus dem breiten bauseitigen Wohnraum – das Ziel gesetzt, den Wohnungsbau einfacher, schneller und effizienter zu machen. Das Planen und Bauen nach dem sogenannten „Gebäudetyp E“ trägt hierfür große Potenziale, die mit der BMWSB-Leitlinie und Prozessempfehlung „Gebäudetyp E“ und einer Anpassung des Vertragsrechts durch das Bundesgesetz zum einfachen Bauen gefördert werden sollen.



„Mit dem Gebäudetyp E ermöglichen wir einfacheres und schnelleres Bauen. Bauen ist in Deutschland zu teuer. Wir möchten häufiger dazu, ohne Gegenstand zu bauen. Das macht das Planen und Bauen einfacher, preiswerter und besser. Das wollen wir ändern. Wir gehen daher hier an der Spitze mit unseren Partnern in der Bauwirtschaft, in Kauf und Leasing, Finanzdienstleistungen und dem Gebäudetyp E rechtssicher eine Baurechtsreform ab, um einen Bau schneller und preiswerter zu ermöglichen. Die Gebäudetyp E, z.B. als Check oder der Baubefehl, wird dann sein.“

Gebäudetyp E – Innovativer Ansatz für das kostengünstige Bauen

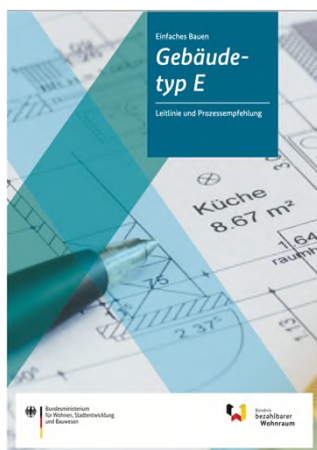
### Maßnahmenpaket der Bundesregierung für die Bau- und Immobilienbranche vom 25.09.2023

„Bauen muss zukünftig einfacher, schneller und günstiger werden. Dazu soll das Bauen im Sinne des Gebäudetyps E befördert werden, indem die Vertragspartner Spielräume für innovative Planung vereinbaren, auch durch Abweichen von kostenintensiven Standards. Die Länder beabsichtigen, dazu Änderungen der Musterbauordnung und der Landesbauordnungen vorzunehmen.“

Die Bundesregierung wird – in Absprache mit den Partnern des Bündnisses – eine **„Leitlinie und Prozessempfehlung Gebäudetyp E“** bis Ende des Jahres (Anmerkung: 2023) vorlegen, um dafür zu sorgen, dass für die Beteiligten vereinfachtes Bauen rechtssicher gelingen kann.“

## Gebäudetyp-e auf Bundesebene

### Leitlinie des BMWSB Vorlage Juli 2024



### Auftrag des Bundeskanzlers im Zuge des „Maßnahmenpaketes für zusätzliche Investitionen“ zur Entwicklung einer Leitlinie Gebäudetyp-e (Ziffer 8 des Paketes)

Vorlage im Juli 2024

Analyse der Rechtsprechung zeigt offenkundigen Handlungsbedarf

Erläuterung zur Vereinbarung von Abweichungen und Hinweise zu den Aufklärungspflichten

Muster Formulierungen und Beispiele

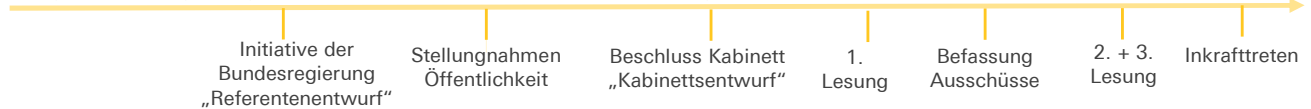
Allerdings: Stand Rechtslage ante Gebäudetyp-e Gesetz

Notwendigkeit der Überarbeitung

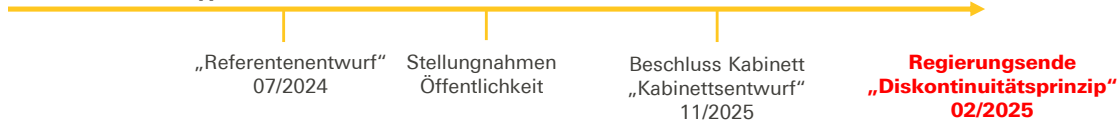
Relevanz für Verträge mit nicht-fachkundigen Unternehmern bzw. mit Verbraucher-Bauherrn

## Das Gebäudetyp-e Gesetz

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



### Entwurf Gebäudetyp-e Gesetz 2024



### Gesetzgebung 2025 – 2026 Neustart



Bayerische  
Architektenkammer

17

17

## Das Gebäudetyp-e Gesetz Positionen



- Keine automatische vertragliche Verpflichtung zur Einhaltung der aRdT
- Sicherheit bleibt unantastbar
- Abweichung von aRdT ist nicht automatisch ein Mangel
- Übliche Beschaffenheit bestimmt sich nach mietrechtlichen Kriterien
- Besteller ist über Abweichen von üblicher Beschaffenheit zu informieren
- Fachkundige Besteller benötigen keine detaillierte Aufklärung
- Vereinfachte Information für nicht-fachkundige Besteller

Bayerische  
Architektenkammer

18

18

## Gebäudetyp-e

Mehr Informationen



Bayerische  
Architektenkammer

Informationen der Bayerischen Architektenkammer:

<https://www.byak.de/gebaeudetyp-e.html>

Informationen des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

[www.gebaeudetyp-e.bayern.de](http://www.gebaeudetyp-e.bayern.de)

Leitlinie des Bundesbauministeriums zum Gebäudetyp-e

[Gebäudetyp E - Leitlinie und Prozessempfehlung](#)

Forschungsprojekt der TU München Einfach bauen

[Einfach bauen | Technische Universität München](#)

19

# Vielen Dank!

## Bayerische Architektenkammer



Bayerische  
Architektenkammer