



FRANSSEN  
NUSSE

# BFW-Gutachten „Vorschläge zum kostengünstigen Bauen“ – Der Gebäudetyp-E - Umsetzung und aktueller Stand

30. Mitteldeutscher Immobilienstag | Leipzig | 28. Oktober 2025

Rechtsanwalt Michael Halstenberg | Ministerialdirektor a. D.

An aerial photograph of a lush green landscape. A winding road or path runs vertically through the center of the image. The left side of the road is a grassy field with scattered small trees and bushes. The right side is a dense forest of tall, leafy trees. The overall scene is vibrant and natural.

**„Grabt Schätze nicht mit dem Spaten,  
sucht sie in edlen Taten“.**

**Margarethe Krupp**

# Inhaltsübersicht

- Rahmenbedingungen
- Serielles Bauen
- Gebäudetyp-E
- Technische Regelwerke
- Regelstandard SH und Hamburger Model

# ■ Rahmenbedingungen



# Kostenentwicklung

## Bauwerkskosten 2000 bis 4. Quartal 2024 + Prognose 1. Quartal 2025

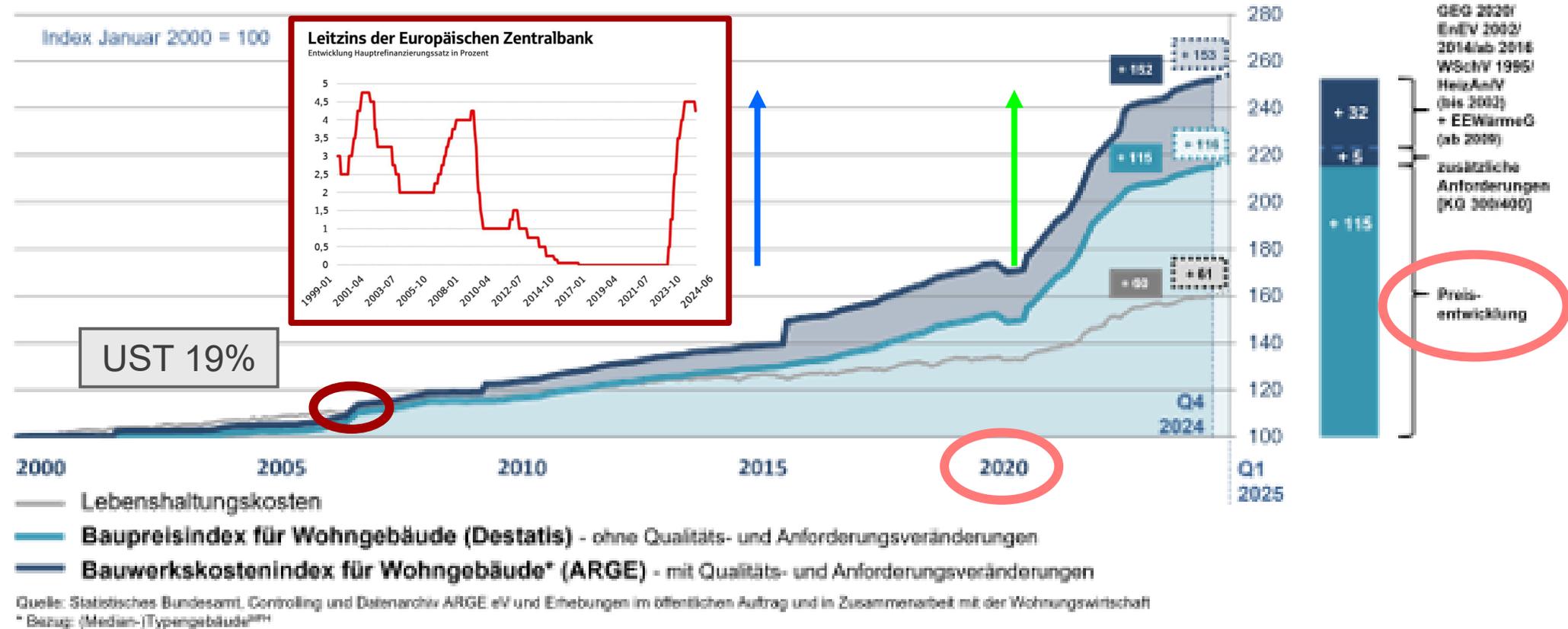


Abbildung 8: Entwicklung der Bauwerkskosten im Wohnungsneubau (Destatis-Preisindex/ARGE-Kostenindex, Bezug: TypengebäudeMFH)<sup>21</sup> unter Berücksichtigung der Mehrwertsteuer im Vergleich zu den allgemeinen Lebenshaltungskosten; Zeitraum: 1. Quartal 2000 bis 4. Quartal 2024 sowie prognostiziert für das 1. Quartal 2025  
Quelle: Statistisches Bundesamt, Controlling und Datenarchiv ARGE eV sowie Erhebungen im öffentlichen Auftrag in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft

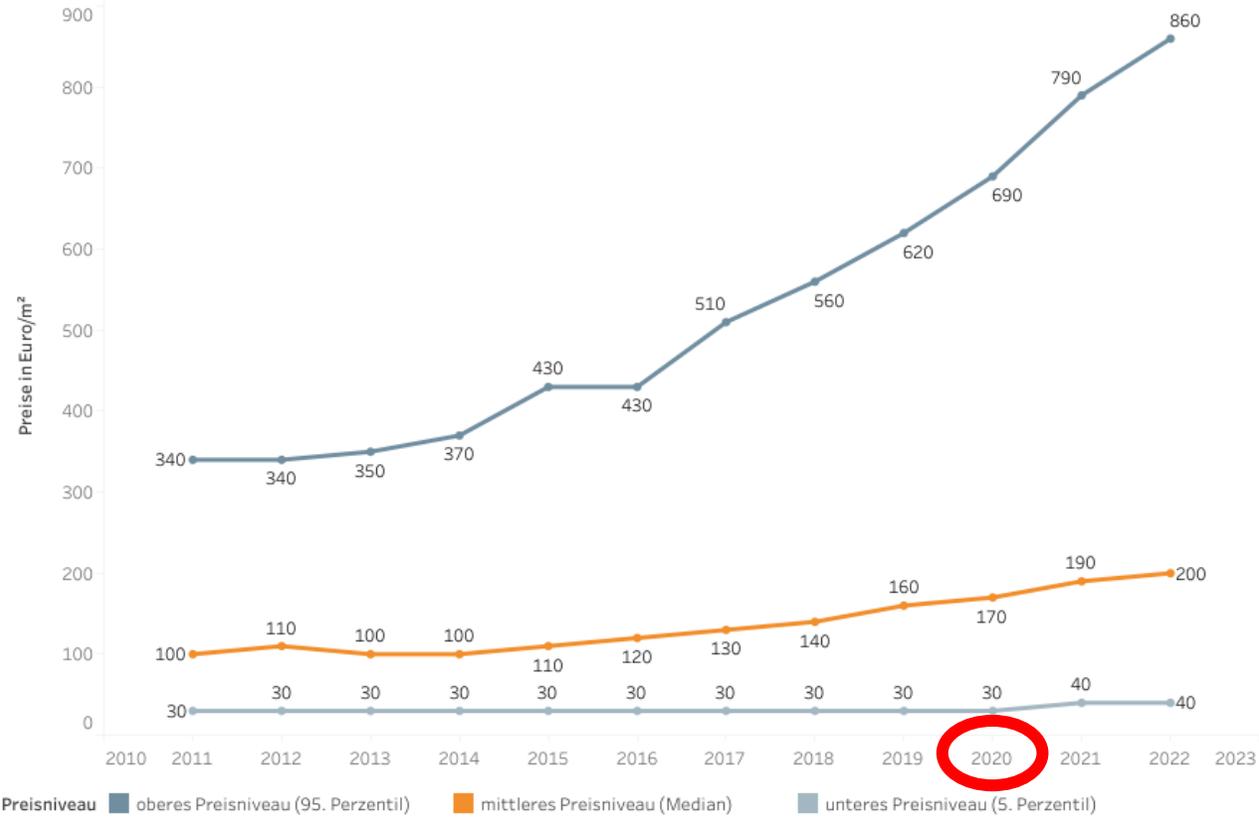


**Herstellungskosten  
Deutschland  
(dt. Großstädte):**  
**4.472,95 €/m<sup>2</sup> Wfl.**

# Preisniveau von Baugrundstücken für Eigenheime

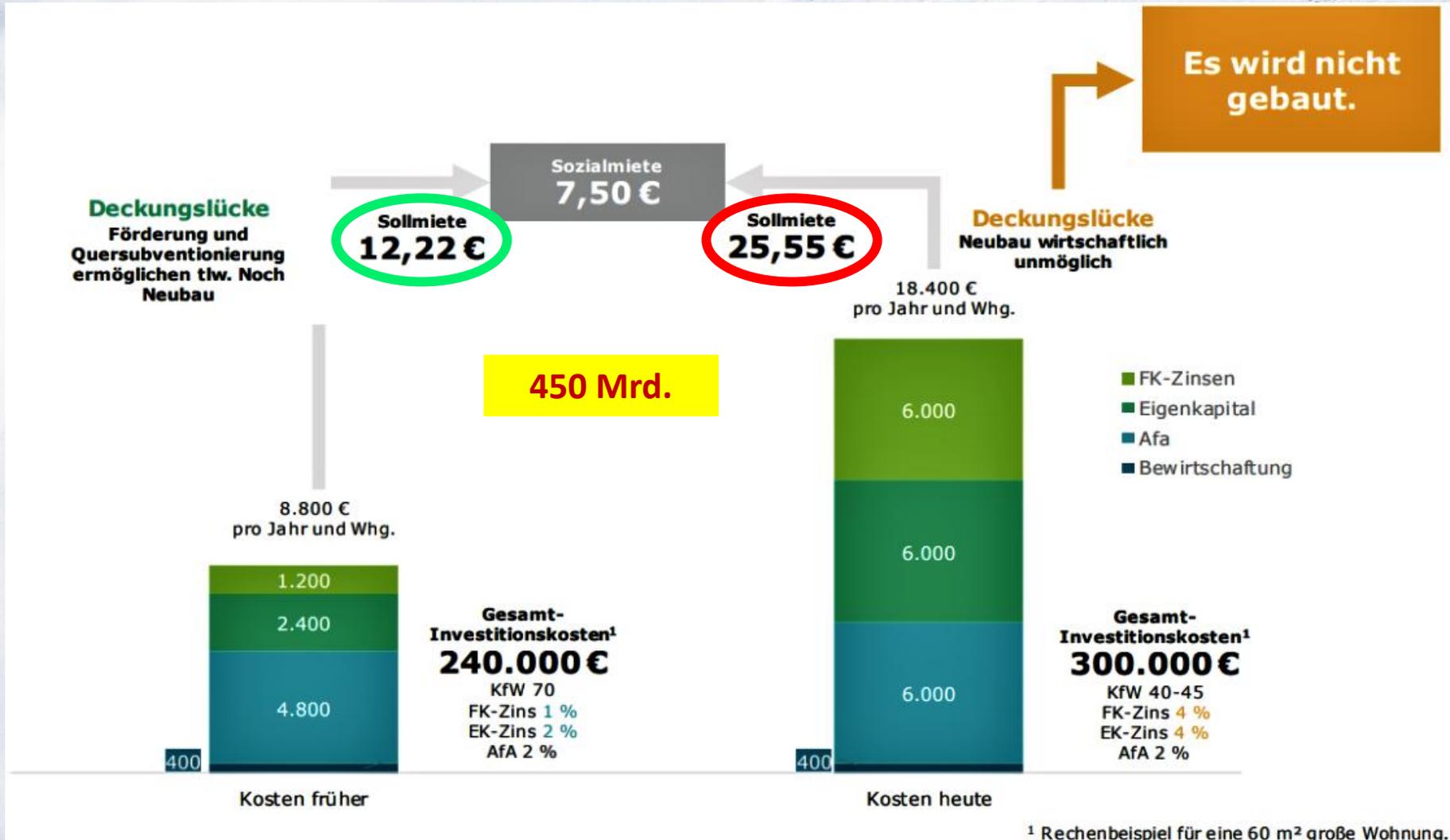
Subkreiskarte	Kreiskarte	Liniendiagramm - Deutschland	Balkendiagramm - Kreistypen	Balkendiagramm - Stadt- und Kreistypen	Boxplot - Länder
---------------	------------	------------------------------	-----------------------------	--	------------------

Entwicklung des Preisniveaus von Baugrundstücken für Eigenheime in Deutschland 2011 bis 2022



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung / AKOGA: Immobilienmarktbericht Deutschland

Impressum



<sup>1</sup> Rechenbeispiel für eine 60 m<sup>2</sup> große Wohnung.

# Keine Fluktuationsreserve - Wohnungsmärkte frieren ein – Verteilungsproblematik verschärft sich

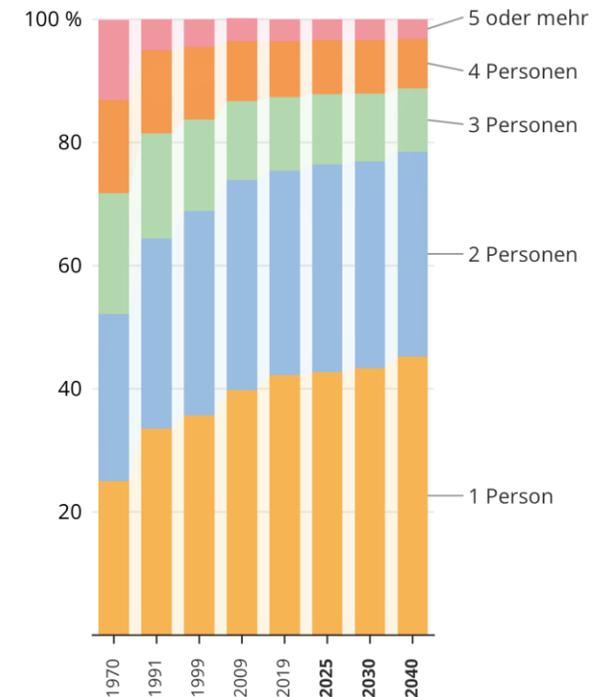
**Wohnflächenverbrauch pro Person in Deutschland im  
Durchschnitt: 47,7 m<sup>2</sup> (2021).**

**Bei einer Flächeninanspruchnahme wie in den 60er  
Jahren hätte Deutschland Wohnraum für 200 Mio.  
Menschen.**

**Der Wohnflächenverbrauch stieg zwischen 2015 und  
2020 am stärksten in ländlichen Regionen (3,7%) am  
geringsten in den Großstädten (1,5%).**

<b>Sylt</b>	<b>264 qm</b>
<b>Ländlicher Raum</b>	<b>65 qm</b>
<b>Köln und Berlin</b>	<b>39 qm</b>

## 19,3 Millionen Einpersonenhaushalte bis 2040

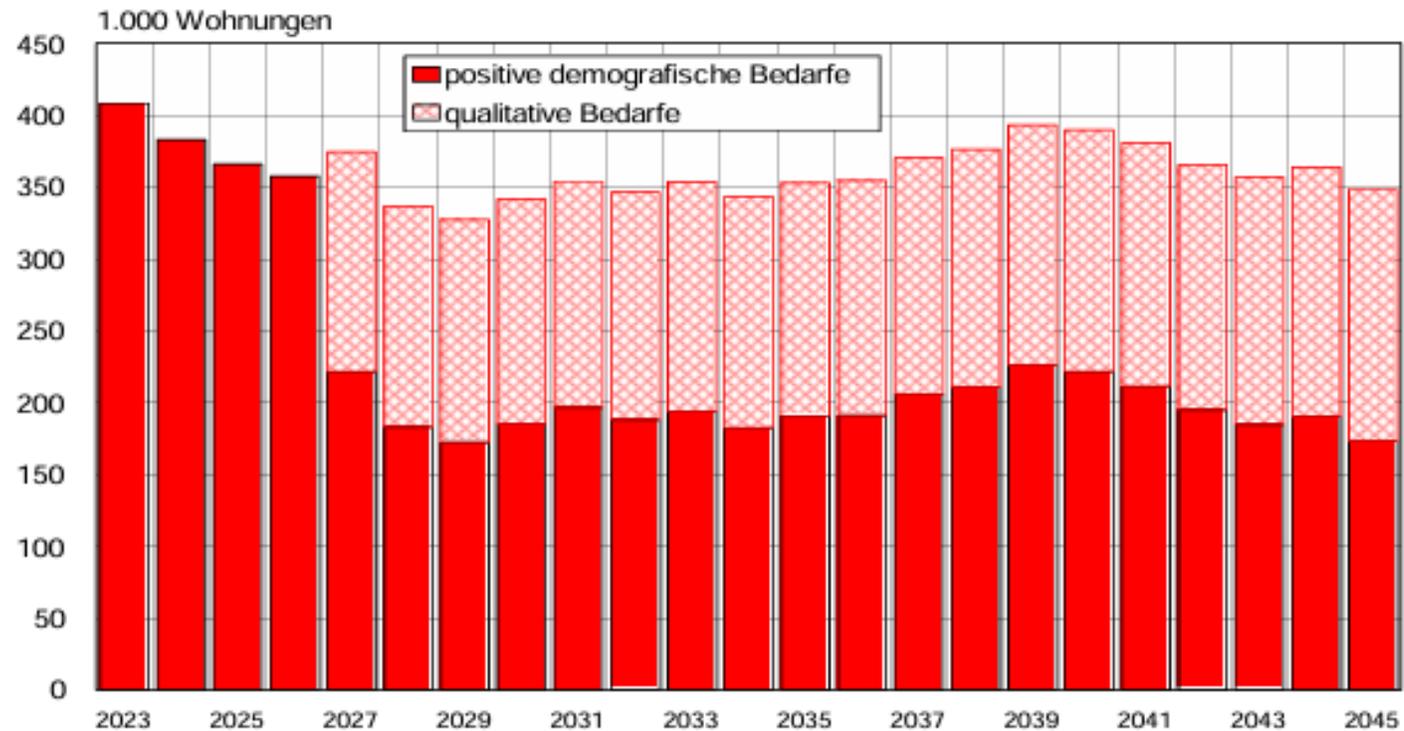


Grafik: FOCUS online • Quelle: Statistisches  
Bundesamt: Mikrozensus 2019, Entwicklung der  
Privathaushalte bis 2040, Statistisches Jahrbuch



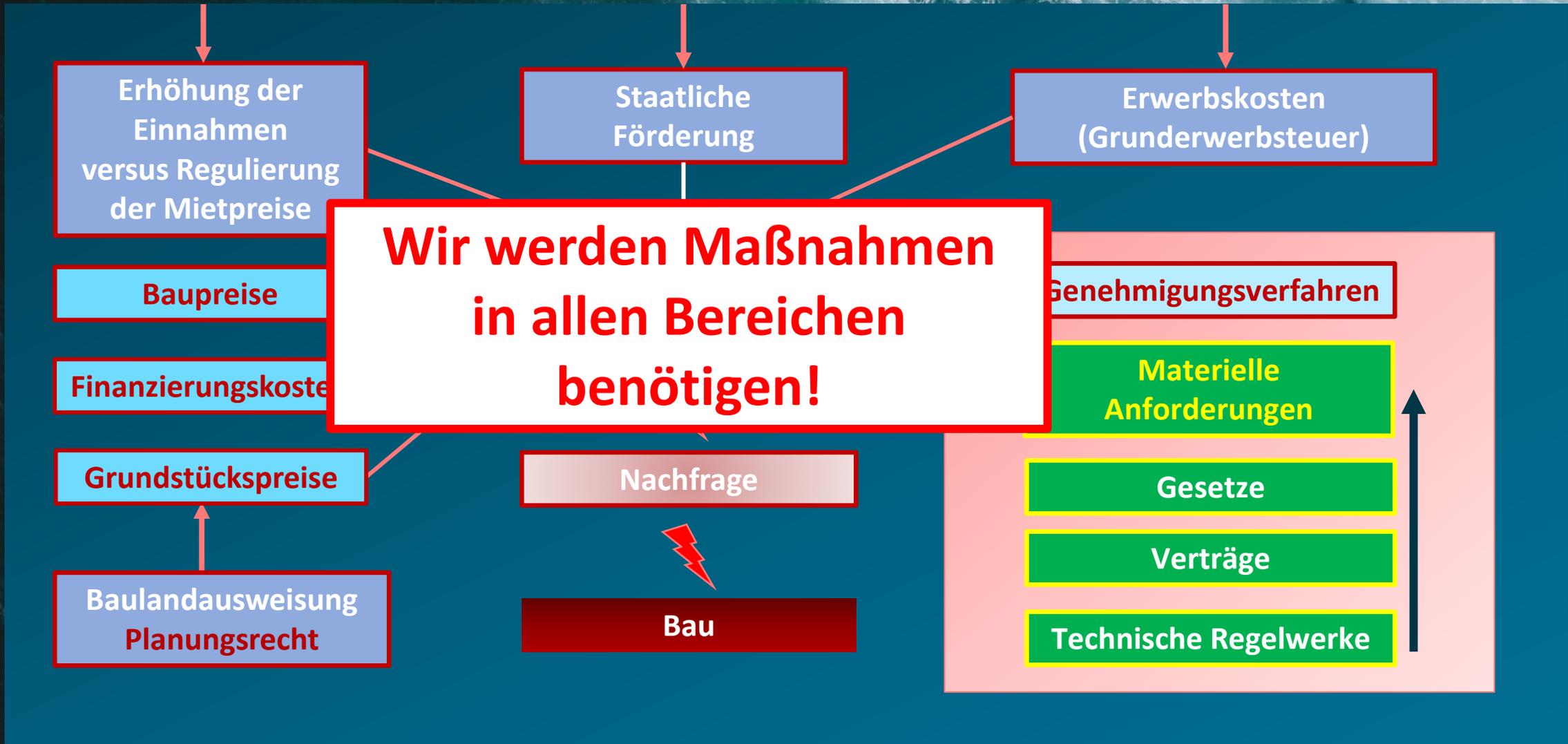
Einen Überblick über den Verlauf des Wohnungsbedarf bis 2045 gibt **Abbildung 15**.

**Abbildung 15: Wohnungsbedarfsentwicklung in Deutschland ab 2023 bei einem Abbau des „Zusatzdefizits 2022“ bis 2026**



Quelle: eigene Berechnungen ARGE e.V. – pestel-Institut

# Preisanstieg / staatliche Einflussmöglichkeiten



# ■ Serielles Bauen



# Baupreise – serielles Bauen

- Für die Planung bedeutet das, dass Gebäude oder Gebäudeteile (Module) zunächst als Prototypen entworfen werden, um sie dann später **in Serie zu bauen** - „Fertighausbau“.
- Dabei verlagert sich aber nur der **Ort des Bauens**: Komplette Gebäudewände oder auch fertige Raummodule werden im Werk standardisiert **vorgefertigt** und auf der Baustelle zusammengefügt.
- **Jedes Bauen ist seriell**: Bauart – Bauprodukt – Element – Raummodul – Gebäude.
- Es ist nur Frage der **idealen Fertigungstiefe und des Ortes der Montage zur Hebung von Skaleneffekten (Transport und Montagebedingungen)**.
- Erforderlich: Anpassung an die städtebauliche und grundstücksbezogene Situation.
- **Wo liegen für das konkrete Projekt die optimalen Schnittstellen zwischen Planung, Logistik und Montage?**

# Serielles Bauen

- 2024 wurden rund 16 900 Wohngebäude im Fertigteilbau errichtet
  - ❖ 15,5 % weniger als 2023
  - ❖ Einfamilien-Fertighäusern -14,9 %
  - ❖ Wohngebäude mit zwei Wohnungen -24,2 %
  - ❖ Wohngebäuden mit mindestens drei Wohnungen - 4,9 %.
  - ❖ Wohnheime plus 53,8 %.
- Es gibt aktuell kaum belastbare Fakten über **verallgemeinerungsfähige** Ergebnisse.
- Das serielle und modulare Bauen gibt es seit Jahrhunderten.  
Es hat sich aber nicht als Standard durchgesetzt.

# Serielles Bauen – auch ein Kind des Werkbundes

- „Bei aller in der Gesamterscheinung ... könnten bei größter Schlichtheit und Einfachheit der Bauweise massenhaft vorgefertigte Elemente wie Türen und Fenster Baukosten sparen“

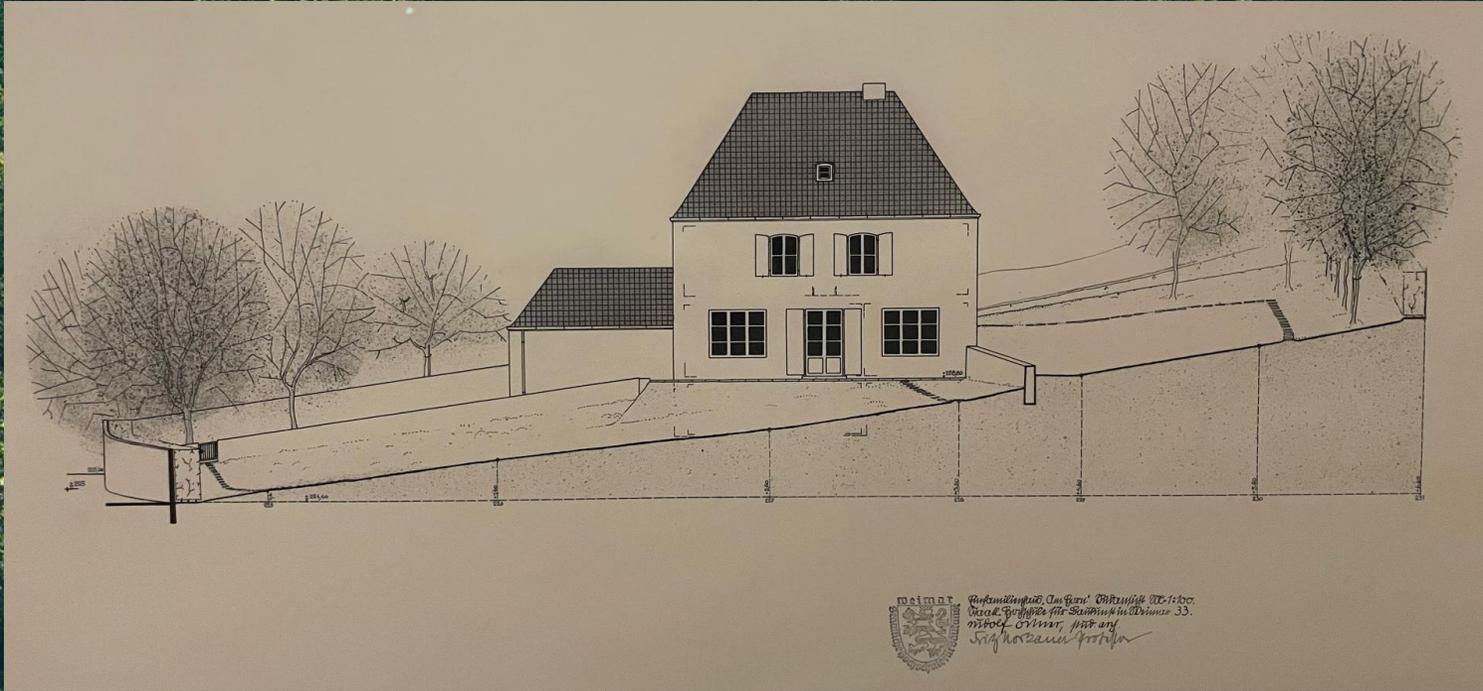
Richard Riemerschmidt

Architekt, Designer, Hochschullehrer  
und Künstler des Jugendstils 1905



**WOHNUNGEN**  
in Einfamilienhäusern mit  
angrenzendem Garten in der  
**Gartenstadt Hellerau**  
vermietet an ihre Mitglieder die  
Baugenossenschaft Hellerau  
Mietvertrag seitens der  
Genossenschaft unkündbar  
Mietsteigerung ausge-  
schlossen -- Prospekte  
durch die Geschäftsstelle  
in Hellerau -- Dresden 15  
Fernspr. 18817 (Amt Dresden)

# ■ Gebäudety E





Eine Initiative der Bay. Architektenkammer, der  
Bundesarchitektenkammer und der  
Bundesingenieurkammer

**Effizient, kostengerecht  
und innovativ**

**„Gebäudetyp E“**

**im Spannungsfeld des Werkvertrags und  
der technischen Regelwerke**

## ▪ Gebäudety E ?

e =

- effizient
- einfach
- experimentell
- E wie günstig



***Der Gebäudetyp E ist eine  
Problembeschreibung!***

***Aber worum geht es eigentlich?***

## Öffentlich-rechtliche materielle Anforderungen

### Bund

Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz

**Gebäudeenergiegesetz (GEG)**

Telekommunikationsgesetz (§ 145)

Energiewirtschaftsgesetz (§ 49 EnWG)

Trinkwasserverordnung (§ 13 TrinkwV)

Sonstigen Vorschriften, z. B. GefahrstoffVO,  
Chemikalienrecht; BG-Vorschriften, TA-Lärm.

**Bauplanungsrecht – BauGB - BauNVO**

### Länder

**Bauordnungen**

**Technische  
Baubestimmungen**

### EU

**Ökodesign\***

**Klimaschutz\*\***

\* Bauprodukten-VO

\*\* EPBD

**Privatrechtliche Anforderungen  
(Gebrauchstauglichkeit  
Ausstattung- und Komfort)**

Bauverträge / Bauträgerverträge

**BGB – Werkvertragsrecht  
Mietrecht**

*Gesetz zur zivilrechtlichen  
Erleichterung des Gebäudebaus  
(Gebäudety-E-Gesetz)*

Regelstandard Schleswig-Holstein

Hamburg-Standard

## Problem: Gesetze und Bauverträge sind regelmäßig unvollkommen

- Was bedeutet „**Bauwerkssicherheit**“ konkret?
- Bei Bauwerken wird der Erfolg im **Vertrag** meist funktional oder „rudimentär“ beschrieben - „unvollkommene Verträge“.
- Leistungsprogramme weisen **Lücken** und Ungenauigkeiten auf.
- Vor allem in Bezug auf
  - **Ausstattung**
  - **Qualität / Komfortniveau / technische Eigenschaften**
  - **Technische Verfahren** zur Erreichung der vereinbarten Eigenschaften
  - **Bauprodukte**
- **Was ist dann Vertragsinhalt bzw. eine vertragsgemäße Leistung?**
- **Konkretisierung durch **Bezugnahme auf technische Regelwerke****

# Geltung von technischen Regelwerken – Übersicht

Die Anwendung von technischen Regelwerken, insbesondere DIN-Normen, ist grundsätzlich freiwillig

Rechtliche Verbindlichkeit kann erreicht werden durch

Einbeziehung durch rechtliche Bestimmungen

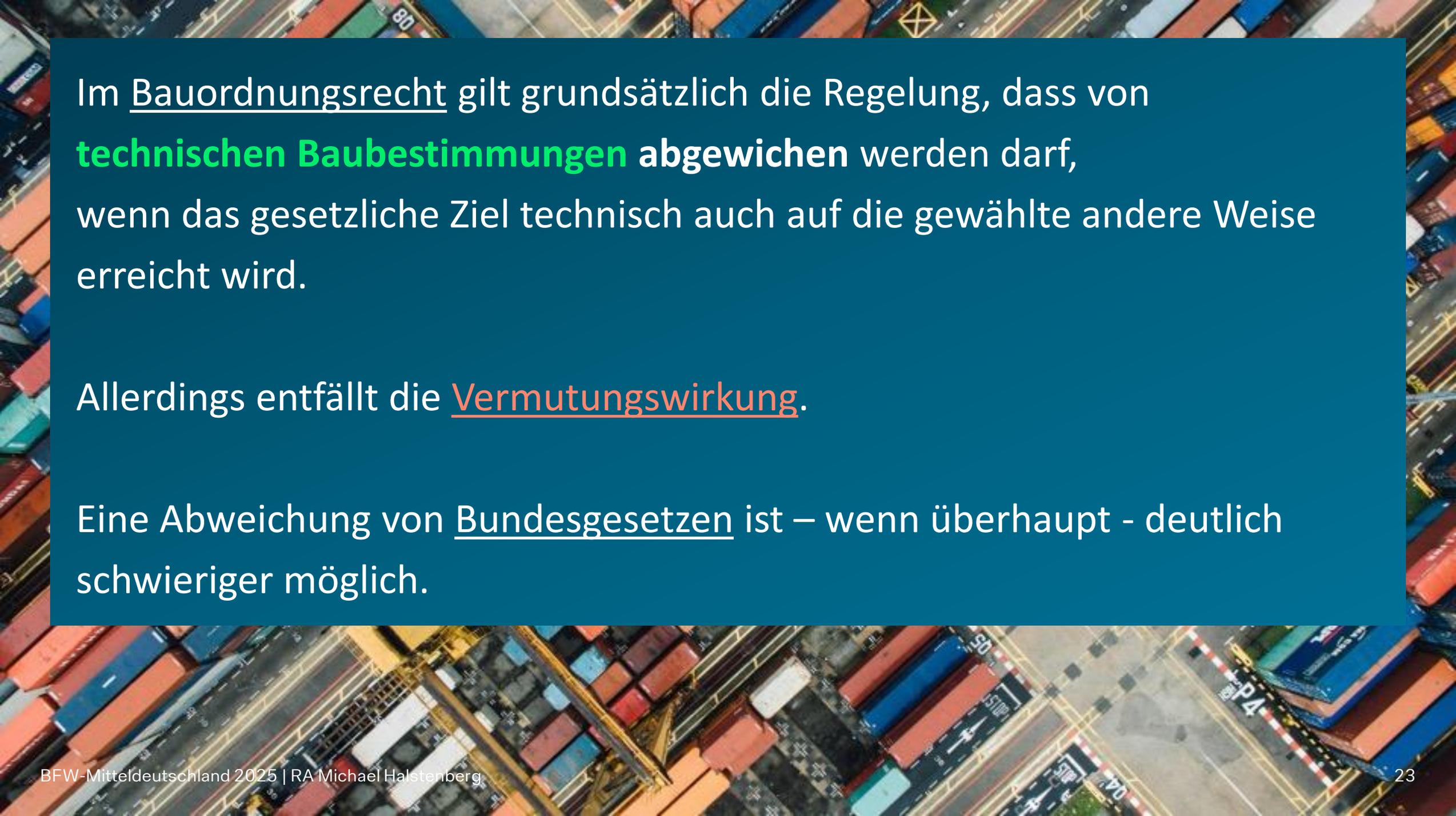
Einbeziehung durch vertragliche Regelungen

Reform der Bauordnungen – Umbauordnung Absenkung von Ausstattungs- und Sicherheitsstandards  
 - im Bestand  
 - VV TB  
 - GEG

Konkrete Inbezugnahme einer Norm	Allgemeiner Verweis auf a.R.d.T. oder Stand d. Technik	Teil der geschuldeten „Beschaffenheit“ Eigenschaften und Faktoren, die sich auf die Verwendung des Werks einschließlich seines Wertes auswirken können und die Funktionalität des Werks und damit den „Erfolg“ sicherstellen
Normenkonkretisierende Verwaltungsvorschriften: Technische Regel wird zu einer (fiktiven) a.R.d.T. (gesetzliche Vermutung) aber: Gegenbeweis und Abweichungen u. U. zulässig	Voraussetzung: Technische Regel muss - regelgerecht entstanden und - a.R.d.T. oder S.d.T. sein.	<b>Ausdrücklich oder konkludent vereinbart</b> § 633 Abs. 1 BGB <u>incl.</u> der Beachtung der a.R.d.T. (konkludent vereinbarter „Mindeststandard“ in Bezug auf a) Ausstattung und b) technische Ausführung)
Technisches Regelwerk, z. B. DIN-Norm (soweit diese einbezogen ist), ist verbindlich zu beachten und damit in Bezug auf die geschuldete Beschaffenheit auch Vertragsinhalt; durch eine zulässige Abweichung wird der Vertrag aber ebenso erfüllt.		<b>a.R.d.T.</b> , die sich auf die vereinbarte oder übliche Beschaffenheit der technischen Ausführung beziehen, sind grds. als (Mindest-) Standard geschuldet.  <b>Technische Regel erweist sich als a.R.d.T. – „keine tatsächliche Vermutung“</b>
Kein Rechtsverstoß: <b>Einhaltung</b> der zu beachtenden technischen Regelwerke <u>oder</u> <b>anderweitige</b> Sicherstellung der gesetzlichen Schutzziele, <b>soweit nicht unzulässig</b>		Werkvertraglicher Erfolg: keine Beeinträchtigung der vereinbarten Funktionalität einschließlich des Wertes des geschuldeten Werks

**Ausstattung nicht (vollständig) bestimmt:**  
 Das in den Fällen „**Übliche**“, um die „gewöhnliche“ Verwendung sicherzustellen  
 § 633 Abs. 2 BGB

**Abweichung von der „üblichen“ Ausstattung oder der Anwendung der a.R.d.T. ist vertraglich grundsätzlich möglich, sofern die von der Rspr. gebildeten Voraussetzungen eingehalten werden.**



Im Bauordnungsrecht gilt grundsätzlich die Regelung, dass von **technischen Baubestimmungen** abgewichen werden darf, wenn das gesetzliche Ziel technisch auch auf die gewählte andere Weise erreicht wird.

Allerdings entfällt die Vermutungswirkung.

Eine Abweichung von Bundesgesetzen ist – wenn überhaupt - deutlich schwieriger möglich.

# Vertragstexte

„Die folgenden Vertragsgrundlagen sind für die Parteien verbindlich:

- Der **Stand der Technik** und die **anerkannten Regeln der Technik und Baukunst, sämtliche DIN-Normen**, der aktuelle Stand der Ingenieurwissenschaften und sämtliche weiteren technischen Vorschriften und Auflagen der in der Bundesrepublik Deutschland allgemein anerkannten Fach-, Sicherheits- und Aufsichtsbehörden sowie Gütegemeinschaften, jeweils in dem **bei Abnahme der Leistungen des AN gültigen Stand**.
- Die anerkannten Regeln der Technik in dem bei Abnahme der Leistungen des AN gültigen Stand. Soweit sich aus technischen Regelwerken, beispielsweise den DIN-Normen, sonstigen technischen Vorschriften, behördlichen Vorgaben, **oder** dem Stand der Technik **oder** dem Stand von Wissenschaft und Technik Planungs- und/oder **Ausführungsmöglichkeiten ergeben, die gegenüber den anerkannten Regeln der Technik für den AG vorteilhaft sein können, in den vorbezeichneten Regelwerken unterschiedliche Vorgaben enthalten sind**, hat der AN den AG hierauf hinzuweisen, die Vorteile und Nachteile der jeweiligen Varianten zu erläutern und dem AG die Möglichkeit einzuräumen, zu entscheiden, welche Ausführung er bevorzugt. Sollte sich der AG hierzu innerhalb einer vom AN gesetzten Frist von 14 Kalendertagen nicht äußern, schuldet der AN die qualitativ höherwertige Ausführung; Sind die Ausführungen gleichwertig, kann sie der AN in diesem Fall nach billigem Ermessen auswählen.“



## Codex Hammurapi

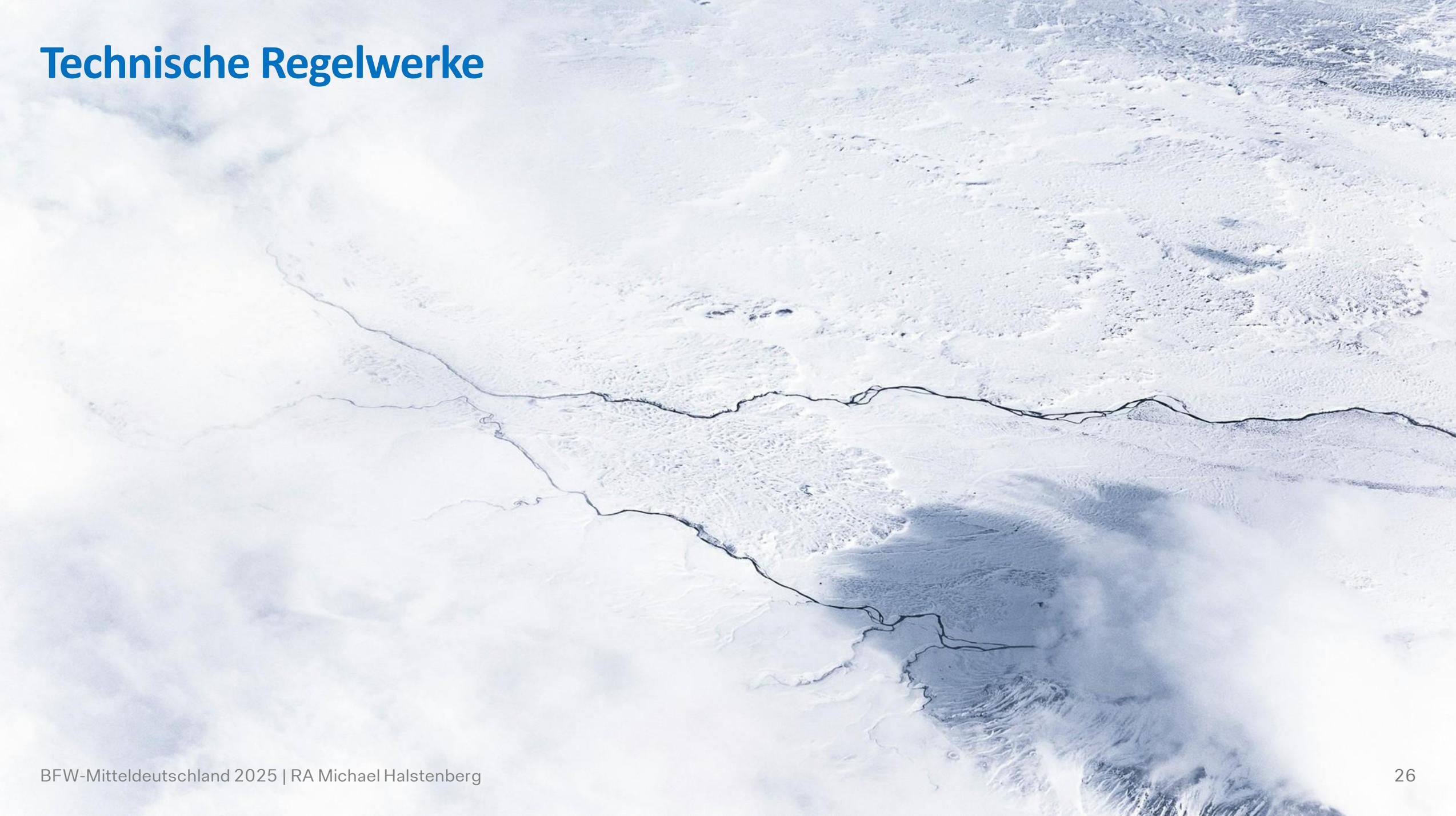
“Baut ein Baumeister ein Haus und macht es zu schwach, so dass es einstürzt und tötet den Bauherrn: Dieser Baumeister ist des Todes.

Kommt ein Sohn des Bauherrn dabei um, so soll ein Sohn des Baumeisters getötet werden.

Kommt ein Sklave dabei um, so gebe der Baumeister einen Sklaven von gleichem Wert.

Wird bei dem Einsturz Eigentum zerstört, so ersetze der den Wert und baue das Haus wieder auf. ”

# Technische Regelwerke



# Technische Regelwerke

## Vorteile:

- Eine gemeinsame **technische** Sprache
- Rationalisierung – Kostenersparnis
- Profitieren vom Wissen und der Erfahrung anderer
- Dokumentation (aktueller Stand der Technik)
- Definieren technische Lösungsmöglichkeiten (Art der Ausführung)
- Sind bzw. enthalten keine Mindeststandards i. S. v. Ausstattung







# Regelwerke des Kochens





# Technische Regelwerke

## Probleme:

- Streichung bewährter **kostengünstiger** Lösungen (Lüftung)
- Technisch anspruchsvolle aber **teure** Lösungen
- Aktueller Stand der Technik wird technisch immer höher
- Parallele technische Regelwerke (Schallschutz)
- Unzureichender Nutzen für die Allgemeinheit (DIN 820)
- Definieren technischer Lösungen als Mindeststandards
- Vermengung mit Ausstattungsstandards

# Technische Regelwerke



# Gebäudetyp – E

Technische Standards in Form von **technischen Regelwerken**, insbesondere DIN-Normen, sind **grundsätzlich nicht verbindlich** anzuwenden.

Das gilt erst recht für Ausstattungs-niveaus und Komfortstandards.

(OLG Düsseldorf, Urt. v. 09.02.2023 - 5 U 227/21 – keine allgemeine Vermutungswirkung)

Die **Einhaltung/Verwirklichung von Eigenschaften des Werks kann** von den Vertragsparteien **grundsätzlich frei vereinbart** werden,  
**soweit der Gesetzgeber diese (technischen) Standards nicht verbindlich vorgibt.**

# Unvollkommenheit – Üblichkeit – (stillschweigende) Vereinbarung – berechnigte Erwartung des Bestellers

## „Vereinbarung „abweichender“ technischer Standards“ – ein Risiko?

1. Die Einhaltung der **üblichen Standards** und der **aRdT** gilt, sofern nichts anderes **wirksam** vereinbart ist, als vereinbart.
2. Zumindest teilweise vertreten die Oberlandesgerichte, es bestünde die widerlegliche Vermutung i. S. d. § 292 ZPO, dass DIN-Normen (oder andere technische Regelwerke) die aRdT wiedergeben.

Leitlinie und Prozessempfehlung des BMWSB zum Gebäudetyp E (einfaches Bauen)

[https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/publikationen/bauen/gebaeudetyp-e-leitlinie.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=3](https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/publikationen/bauen/gebaeudetyp-e-leitlinie.pdf?__blob=publicationFile&v=3)

# Dauerhaftigkeit als Beschaffenheitsvereinbarung

Bei einem Bauwerk sind zwei Punkte zu beachten:

1. Das Bauwerk soll seinen Zweck **lange Zeit „dauerhaft“** erfüllen.
2. Die vertragsgemäße Nutzung dauert **länger als die üblichen Gewährleistungsfristen**

Nur ein geringer Teil der Lebensdauer des Werks wird also „abgesichert“.

Zur Minimierung der Risiken des Bauherrn dient auch der „Anspruch“, dass das Bauwerk unter Beachtung von in der Praxis

- **bewährten Bauverfahren** und **Konstruktionsgrundsätzen** und
  - **erfolgreich erprobten Bauprodukten**
- errichtet wird.

Ein **Bauwerk ist kein „Experimentierfeld“**

(Vgl. BGH, Urt. v. 9. 1. 2003 - VII ZR 181/00; Urt. v. 16. 10. 1997 - VII ZR 249–96)

Das (stillschweigende) vertragliche Leistungsversprechen des Auftragnehmers lautet daher auch:

**Einhaltung der bewährten Regeln der Handwerkskunst (Baukunst).**

**Das ist ein Versprechen in Bezug auf technische Verfahren!**

# Anerkannte Regeln der Technik – tatsächliche Bedeutung

Die Einhaltung der a.R.d.T. ist obligatorischer Inhalt der Beschaffungsvereinbarung.  
Dadurch wird die (relativ kurze) Gewährleistung praktisch ergänzt.

Errichtungsphase

Gewährleistungszeitraum

Anerkannte Regeln der Technik

Berechtigte Erwartungen und Funktionen sind zu erfüllen. Bei (erkennbaren) Mängeln innerhalb der Gewährleistungsfrist haftet der Unternehmer ohnehin.

Der Schaden liegt in dem (**vermuteten**) größeren **Schadensrisiko**, d. h. darin, dass die versprochene **Dauerhaftigkeit der Leistung** nicht gegeben ist. Ohne die Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik trägt der Besteller ein größeres **Schadensrisiko** für den Zeitraum nach Ende des Gewährleistungszeitraums.

Die **Prognose**, dass die Dauerhaftigkeit gegeben ist, ist regelmäßig (nur) berechtigt, wenn es sich um eine **erfahrungsbasierte Lösung = aRdT** handelt.

Der **Stand der Technik** ist annahmebasiert und beruht (nur) auf fachlichen Einschätzungen, **nicht auf Erfahrungen**.

# Die Bibliothek der anerkannten Regeln der Technik



# Anerkannte Regeln der Technik

Es ist nur eine juristische Definition:

Technische Regelwerke,

- die aus Wissenschaft oder Erfahrung
- auf **technischem Gebiet** gewonnene
- Grundsätze und Lösungen für technische Sachverhalte enthalten,
- die in der Praxis (auch auf freiwilliger Basis) **allgemein** (von der großen Mehrheit der maßgeblichen Fachkreise) **genutzt** werden
- **und** die sich **bewährt** haben, d. h. deren Richtigkeit und Zweckmäßigkeit sich in der Praxis über eine längere Nutzungsdauer erwiesen haben.

Theoretische Richtigkeit und praktischer Nachweis = keine Experimente zulasten des Bauherrn

# Welcher Standard ist zu berücksichtigen?

## Rechtsprechung:

Die Einhaltung von kodifizierten (**aktuellen**) technischen Regelwerken, insbesondere DIN-Normen führen (**meist**) zu dem (widerlegbaren) **Anscheinsbeweis**, dass die (bereits **praktisch erproben**) anerkannten Regeln der Technik eingehalten sind und das Werk insoweit nicht fehlerhaft ist.

Aktuelle technische Regelwerke beschreiben aber regelmäßig den „**Stand der Technik**“.

Paradox der Rechtsprechung: **ein aktueller Fortschritt, der sich bereits bewährt hat!**

## Gesetzgeber:

Auch der Gesetzgeber **verpflichtet die am Bau Beteiligten vielfach zur Einhaltung der aktuellen technischen Regelwerke, d. h. den Stand der Technik** (GEG, Bauproduktenrecht).

# Der Begriff der aRdT entspricht nicht mehr der Lebenswirklichkeit

## Baugerichtstag 2023 - Empfehlungen:

- Die Frage, ob sich eine **technische Regel in der Praxis bewährt hat**, ist in vielen Bereichen kaum noch beweisbar oder eindeutig widerlegbar. Dies betrifft vornehmlich die Umsetzung technischer Standards.
- Aus diesen Gründen sollte die **tatsächliche Vermutung**, wonach technische Regelungen a.R.d.T. sind, **keine Anwendung mehr finden**.
- **Technische Empfehlungen sind keine Erfahrungsregelungen**. Eine technische Empfehlung beinhaltet eine Lösungspalette ohne Ausschließlichkeitsanspruch. Technische Empfehlungen **erlauben auch andere technisch gleichwertige Lösungen**.
- **Die Annahme, dass nicht regelgerechte Lösungen einen Mangel vermuten lassen, ist aus technischer Sicht nicht gerechtfertigt.**
- **Einhaltung technischer Regelwerke ist nur noch ein Indiz für Dauerhaftigkeit = Änderung der Beweislast.**

# Problembeschreibung

Die **Kombination** des

- > **rechtlichen Stellenwerts der aRdT** (im Werkvertragsrecht grundsätzlich als **üblich** vereinbart)
- > der **Gleichsetzung der aRdT mit aktuellen Regelwerken**, d. h. dem Stand der Technik („tatsächliche Vermutung“)
- > plus der (unzutreffenden) Annahme, dass auch die Beschreibung von **Ausstattungs- und Komfortqualitäten** technische Regelwerke sind,

bewirkt, dass

**in der Praxis grundsätzlich alle einschlägigen technischen Regelwerke incl. der Qualitäts-Ausstattungen eingehalten werden.**

**Bei Änderungen technischer Regelwerke entsteht auf diese Weise ein „Kosten-Automatismus“.**

Diese Komplexität wird von vielen nicht mehr verstanden.

Die am Bau Beteiligten, vor allem Planer und Bauunternehmen, wollen eine **zivilrechtliche Haftung ausschließen**.

Folge: es wird **vorsorglich** „nach Norm“ gebaut.

Das verursacht erhebliche Kosten, weil dadurch technische Regelwerke zur Anwendung kommen, die im Einzelfall nicht gebraucht werden.

Gleichzeitig besteht die Gefahr, dass Ausstattungsstandards damit einen Weg in die Baupraxis finden, ohne dass dies gesetzgeberisch beabsichtigt war (erhöhter Schallschutz).

Kostenträchtige „übliche“ Baustandards etablieren sich auf diese Weise eher „zufällig“.

▪ Aktueller Koalitionsvertrag:

- Baustandards werden vereinfacht und der Gebäudetyp-E abgesichert.
- Um den Gebäudetyp E zivilrechtlich zu ermöglichen, wird eine gesetzliche Verknüpfung mit den technischen Baubestimmungen der Länder vorgenommen.
- Das Abweichen von den anerkannten Regeln der Technik stellt künftig keinen Mangel mehr dar.
- Die Bindungswirkung von Normsetzungen durch Selbstverwaltungsorganisationen wird überprüft und auf ein sicherheitsrelevantes Maß zurückgeführt.

▪ **Gutachten BID - Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BFW, GdW, IVD, VDIV, vdp, und ZIA)**

**1. Gleichwertige technische Lösungen ermöglichen.**

Eine Abweichung von DIN-Normen und anderen technischen Regelwerken ist kein Sachmangel, wenn die Eignung durch eine technisch gleichwertige Ausführung gewährleistet ist.

**2. Bauordnungsrecht als Grundlage für den Bauvertrag.**

Die Mindeststandards aus dem Bauordnungsrecht sind auch im Zivilrecht ausreichend und wirksam, sofern die Parteien dies vertraglich vereinbaren.

**3. Korrektur der Rechtsprechung: keine rechtliche Vermutung, wonach technische Regelwerke anerkannte Regeln der Technik sind.**

[https://www.bfw-bund.de/wp-content/uploads/2025/05/250423\\_BFW\\_Gutachten\\_Gebaeudetyp\\_E-23.04-002.2025.pdf](https://www.bfw-bund.de/wp-content/uploads/2025/05/250423_BFW_Gutachten_Gebaeudetyp_E-23.04-002.2025.pdf)

# Regelungsvorschläge

## 4. VOB/B ohne anerkannte Regeln der Technik vereinbaren.

In der Praxis wird vielfach die VOB/B vereinbart und damit auch die Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik. Daher soll die VOB/B geändert werden, damit die anerkannten Regeln der Technik nicht wieder automatisch mitvereinbart werden.

## 5. Gebäudeenergiegesetz technologieoffen anwenden.

§ 7 GEG mit der Inbezugnahme auf die anerkannten Regeln der Technik wird gestrichen. Dies erleichtert die technologieoffene Umsetzung von Zielvorgaben, auf die sich das GEG beschränken sollte.

# Verfahrensvorschläge

## 6. Bauordnungsrecht wirtschaftlich tragfähig gestalten.

Bevor neue DIN-Normen und andere technischer Regelwerke als technische Baubestimmungen in den Landesbauordnungen eingeführt werden, müssen die Länder stets eine Kostenfolgeabschätzungen mit Aufwand-Nutzen-Analyse durchführen.

Kostensteigerungen müssen durch den zu erwartenden Sicherheitsgewinn gerechtfertigt sein (wirtschaftliche Verhältnismäßigkeit).

# Verfahrensvorschläge

## 7. Einfaches Bauen bundesweit fördern.

Die Einführung von Hamburg-Standard und Regelstandard Schleswig-Holstein sollte über die Förderbestimmungen des sozialen Wohnungsbaus auch in den anderen Bundesländern geprüft werden. (KfW-) Fördermittel des Bundes sollten von den Ländern auch für Projekte eingesetzt werden können, die einen abgesenkten Bau-/Regelstandard im sozialen Wohnungsbau vorsehen.

## 8. Sicherheitsstandards kostenoptimal definieren.

Die bauordnungsrechtlichen Sicherheitsstandards der technischen Gebäudeausrüstung sind auf ein kostenoptimales Kosten- / Nutzenniveau auszurichten.

# Verfahrensvorschläge

## 9. Erstellung und Abfassung Technischer Regelwerke verbessern

Normen müssen erkennen lassen, dass ihre Anwendung freiwillig ist und kein verbindliches bauliches Mindestniveau definieren. Die Transparenz der Normungsprozesse ist zu erhöhen.

## 10. Bauprodukte wirtschaftlich tragfähig definieren

Die Bundesregierung sollte darauf hinzuwirken, dass die geplanten materiell-rechtlichen Anforderungen an Bauprodukte durch die EU-Kommission auch die wirtschaftlichen Auswirkungen für die Baukosten berücksichtigen.

# Verfahrensvorschläge

## **11. Gebäudtyp-E-Gesetz praxisgerecht umsetzen.**

Die Immobilienwirtschaft ist für die Nutzung und Chancen des neuen Gebäudtyp-E-Gesetzes und mit dem vertraglichen Umgang damit zu sensibilisieren =

**besseres Vertragsmanagement!**

## ■ Anpassung Mietrecht

- Die Mietsache ist auch vertragsgemäß, wenn die Parteien eine **Unterschreitung der üblichen zum Errichtungszeitpunkt geltenden Standards** vereinbart haben, soweit dadurch der zum vereinbarten Gebrauch der Mietsache erforderliche Mindeststandard nicht beeinträchtigt wird. Dies gilt auch dann, wenn die vereinbarte Beschaffenheit von den zum Errichtungszeitpunkt geltenden technischen Regelwerken oder den anerkannten Regeln der Technik abweicht.
- Die Vereinbarung einer Unterschreitung der üblichen Beschaffenheit ist wirksam, wenn der Vermieter darauf hingewiesen hat, dass die Beschaffenheit zwar den üblichen Standard unterschreiten kann, aber den **gesetzlichen Anforderungen entspricht**.
- Voraussetzung für die Wirksamkeit ist, dass der Vermieter die Beschaffenheit transparent und verständlich beschreibt.

# ■ Neue Ansätze



## Der neue Hamburg-Standard

// Nr. 263 Heft 1/2024

ARGE//eV  
Arbeitsgemeinschaft  
für zeitgemäßes Bauen e.V.

// Regelstandard  
Erleichtertes Bauen  
Der Förderstandard der Sozialen  
Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein

// Mitteilungsblatt September 2024

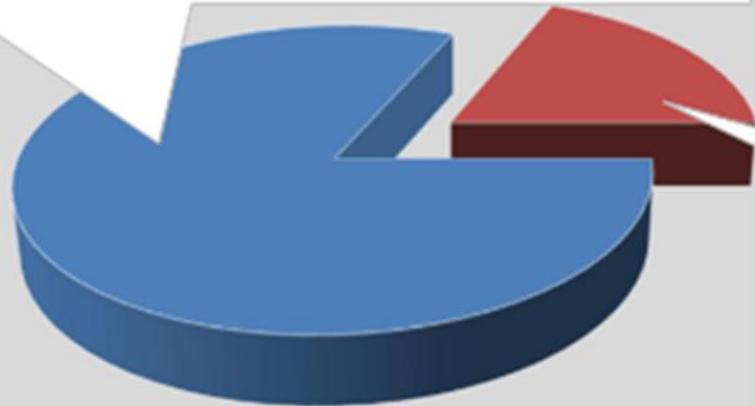
# Regelstandard Schleswig-Holstein

- Mit dem sog. Regelstandard Erleichtertes Bauen hat das Land Schleswig-Holstein einen abgesenkten Förderstandard für die **soziale Wohnraumförderung** in Schleswig-Holstein vorgegeben.
- Der Standard definiert die in der Sozialen Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein förderfähigen Maßnahmen, die auf Grundlage von gültigen Normen und Gesetzen, insbesondere der Bauordnung, eine wirtschaftliche Umsetzung erlauben.
- Hauptanteil der Einsparungen bei den Bauwerkskosten beruht auf reduzierten Bauwerksanforderungen.
- Die ersten Ergebnisse des im September 2023 eingeführten Regelstandards zeigen eine **Reduzierung der Bauwerkskosten** der geförderten Projekte unter gleichzeitiger **Kompensation weiterer Baukostensteigerungen bis zu 10%**.

# Regelstandard Schleswig-Holstein

## Aktuelle Herstellungskosten Schleswig-Holstein – Deutschland (Q4/2024)

Herstellungskosten in Schleswig-Holstein  
Regelstandard Erleichtertes Bauen 3.628,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.



Regelstandard SH: 3.628 €/m<sup>2</sup> Wfl.  
Mehrkosten in DE: 845 €/m<sup>2</sup> Wfl.

**Herstellungskosten  
(200-700) in DE: 4.473 €/m<sup>2</sup> Wfl.**

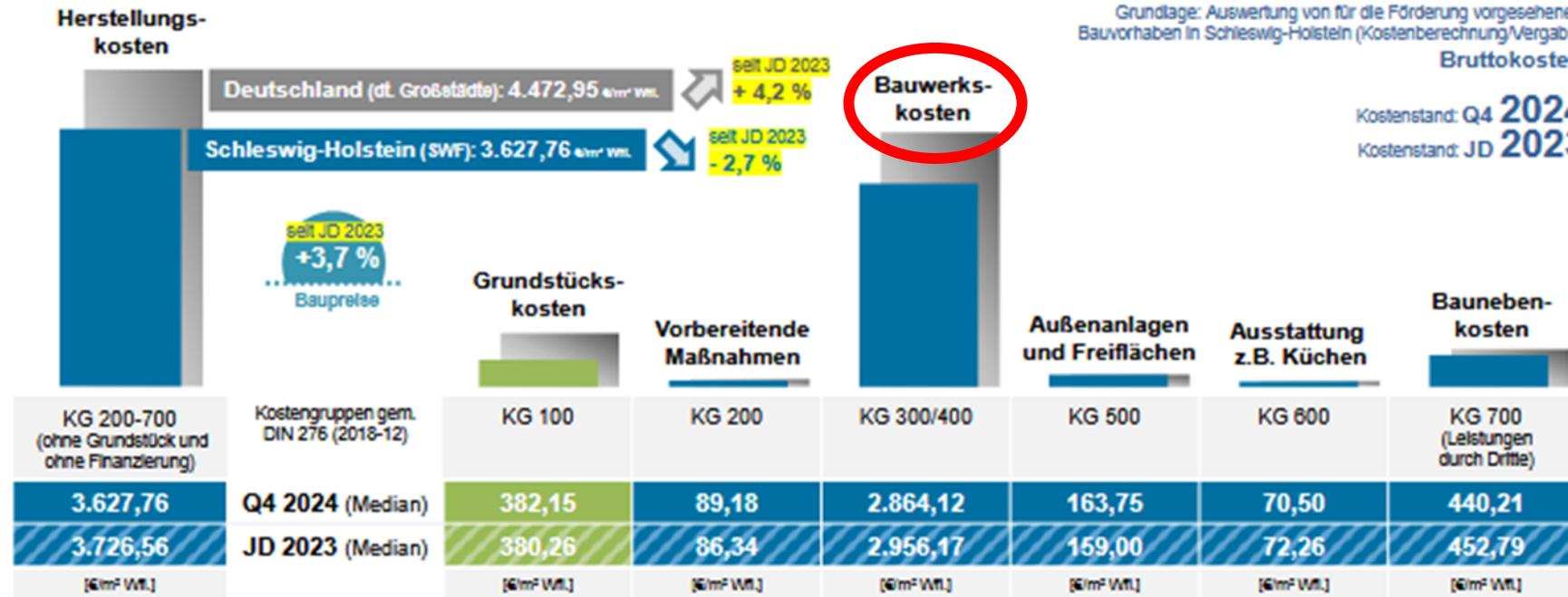
Mehrkosten zu Regelstandard  
Erleichtertes Bauen  
(Herstellungskosten DE)  
845,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.

# Regelstandard Schleswig-Holstein

## Herstellungs- und Grundstückskosten in Schleswig-Holstein Kostenentwicklungen im Vergleich – Deutschland und SWF SH

Wohnungsneubau in der SWF  
in Schleswig-Holstein  
Grundlage: Auswertung von für die Förderung vorgesehenen  
Bauvorhaben in Schleswig-Holstein (Kostenberechnung/Vergabe)  
Bruttokosten

Kostenstand: Q4 2024  
Kostenstand: JD 2023



# Regelstandard-Schleswig-Holstein – einfach mal was weglassen!

Kostenvergleich Mindestanforderungen – Regelstandard Erleichtertes Bauen – Status quo Q1/2024

	Mindestanforderung	Regelstandard Erleichtertes Bauen	Status quo
Energiestandard	GEG 2024	GEG 2024	Oberhalb Effizienzhaus 55
Schallschutz	Mindestanforderung LBO SH/DIN 4109	Mindestanforderung LBO SH/DIN 4109	Oberhalb Mindestanforderung LBO SH/DIN 4109
Barrierefreiheit	Mindestanforderung LBO SH/DIN 18040-2	Mindestanforderung LBO SH/DIN 18040-2	Oberhalb Mindestanforderung LBO SH/DIN 18040-2
Fassade	Verputzte Fassade	Verputzte Fassade	Verblendmauerwerk
Keller	Kein Keller	Kein Keller	Vollkeller
Tiefgarage	Keine Tiefgarage	Keine Tiefgarage	Keine Tiefgarage
Aufzugsanlage	Keine Aufzugsanlage	Keine Aufzugsanlage	Aufzugsanlage
Freisitze (Balkone...)	nicht vorhanden	Balkone einfach	Balkon mittlere Qualität
Stellplatz oberirdisch	Stellplatzschlüssel 0,3	Stellplatzschlüssel 0,7	Stellplatzschlüssel 1,0
Einbauküche	Einbauküche einfach	Einbauküche einfach	Einbauküche mittlere Qualität
Herstellungskosten (KG 200-700)	2.719 €/m <sup>2</sup> Wfl.	2.967 €/m <sup>2</sup> Wfl.	4.079 €/m <sup>2</sup> Wfl.

# Regelstandard Schleswig-Holstein

- Die anderen Länder könnten den Regelstandard im sozialen Wohnungsbau einführen.
- Entgegenstehende Regelungen (Förderprogramme, Solargesetz, Barrierefreiheit) könnten angepasst werden.
- Erleichterungen im Bauordnungsrecht würden die Möglichkeiten weiter erhöhen.
- Bestimmte Reduzierungen kann die Wohnungswirtschaft eigenständig umsetzen:
  - Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen, Küchen, Balkone, Warmwasser (Temperatur)
  - Technische Ausstattung (Lüftung; Ausstattung)
  - Einfacher Schallschutz
  - Energiestandard EH 55 (keine KFW-Förderung)
  - Keine Keller, keine Tiefgarage

# Hamburg-Standard – Einsparungen bis zu 2.000 EUR/qm?

Sammlung von 65 Vereinfachungsmöglichkeiten in **3 Themenclustern**

- Optimierte Prozesse und Planung

- Beschleunigte Verfahren (bezieht sich auf Hamburger Verfahren)

nach Angaben des Landes Hamburg sind Einsparungen von bis zu **400 Euro** brutto pro m<sup>2</sup> Wohnfläche möglich, worauf diese Berechnung genau beruht, ist nicht bekannt und daher nicht prüfbar.

- Kostenreduzierte Baustandards

nach Angaben des Landes Hamburg lassen sich im Bereich Baukonstruktion und Gebäudetechnik durch Vereinfachungen Einsparpotenziale von bis zu **600 Euro** brutto pro m<sup>2</sup> Wohnfläche realisieren.

- **Übernahme des Regelstandards SH – 4. Säule wird mit Reduktion um **ca. 1.000 Euro** berücksichtigt**

# Hamburg-Standard – „Nutzungshinweise“

- Erreichen der Zielmarke (3.000 €/qm Wohnfläche (KG 200 bis 700 gem. DIN 276) bezieht sich auf ein sog. Hamburger Medianhaus: Einzelhaus mit 31 Wohnungen, 5 Vollgeschossen, einer Wohnungsgröße von 68 qm und einer Gesamtwohnfläche von 2.100 qm.
- Überschneidung der Ansätze von Einzelpunkten (Detailbetrachtungen) auch über thematische Zuordnungsgrenzen hinaus.
- Relevante Einzelpunkte, die nur einen Teil der Hamburger Wohnungsbauprojekte betreffen.
- Bestimmte Einsparungen betreffen nur Hamburg (Landesrecht).
- Bestimmte Instrumente zur Bauwerkskostenreduktion sind bereits in der heutigen Planungs- und Ausführungspraxis umgesetzt worden.

# Hamburg-Standard

- **Kostenreduzierte Baustandards (39 Maßnahmen)**

**Das thematische Cluster „Baustandards“ differenziert zwischen**

- **Baulichen Standards**
- **Technischen Standards**
- **Standards zur Barrierefreiheit**
- **Standards zum Schallschutz**
- **Standards zum Brandschutz**

# Hamburg Standard – reduzierte Baustandards

- Kubatur, Statik, Primärkonstruktion Optimierung Kubatur, Statik, Primärkonstruktion, Mauerwerk statt Ortbeton
- Verzicht auf Zertifizierungen (Nachhaltiges Bauen, Holzbau, Energie etc.) und Qualitätsstufen (Gold, Platin etc.)
- Feuchteschutz UG: Drainage statt WU-Beton
- Optimierte Wärmebrückenberechnung
- Verzicht auf Dämmung gegen unbeheizt und schwimmenden Estrich im UG des Treppenhauses.
- Fenster und Verglasung: Zielkonflikte durch widersprüchliche Anforderungen Schall, sommerlicher und winterlicher Wärmeschutz, VSG, Belichtung. DIN 18080 auf Vorfassung zurücksetzen.
- Energetischer Standard Verzicht auf EH 40 mit und ohne WRG
- Wärmebedarf: Reduktion der Soll Innenraumtemperatur, Bedarf nicht an den zwölf kältesten Tagen im Jahr bemessen, interne Wärmequellen berücksichtigen etc.
- Warmwasser: Einhaltung 30 Sekunden Regel nur noch optional
- Nennlüftung als Standard
- Ausstattung nach DIN 18050-2 Tabelle 2 als Standard, Zähler in Erschließungsflächen

## Fazit:

- Es geht nicht um eine Reduzierung der Baukosten, sondern der **Bauwerkskosten!**
- Regelmäßig geht es um eine Reduzierung von Komfort- und Qualitätsstandards.
- Viele der Detail-Vorschläge lassen sich auch ohne rechtliche Änderungen umsetzen.
- Das Gebäudetyp-E Gesetz sollte die Möglichkeiten rechtlich weiter absichern.
- Die Bauherren und deren Juristen müssen in Bezug auf die Vereinbarung „niedriger Standards“ geschult werden.



## Die Margarethenhöhe in Essen

<https://margarethe-krupp-stiftung.de/die-margarethenhoehe/>

**Während der Zeit ihrer Errichtung war die Essener Gartenstadt Margarethenhöhe, wie sonst nur die Siedlung Hellerau, durch einen Regierungserlass von allen Bauvorschriften befreit.**

**Sie ist heute ein Denkmal von europäischem Rang.**

The background of the slide is an aerial photograph of turbulent water, likely a river or stream, showing intricate patterns of white foam and swirling teal and blue-green currents. The word "Mut" is centered in the image in a bold, red, italicized sans-serif font.

***Mut***



**Vielen Dank**

Franssen Nusser  
Rechtsanwälte PartGmbB

Michael Halstenberg  
halstenberg@fn.legal