expertenReport



Quelle: Redaktion experten.de / KI-generiert

Gebäudetyp E: Versicherer warnen vor neuen Haftungsfallen

Michael Fiedler

Einfacher bauen und dabei Kosten sparen: Das soll der Gebäudetyp E ermöglichen. Der Versichererverband GDV unterstützt das Ziel, warnt jedoch vor unklaren Qualitätsstandards und zusätzlichen Haftungsrisiken für Architekten, Planer und Bauunternehmen. Er fordert Nachbesserungen am Gesetzentwurf.

Mit dem Gebäudetyp E will das Bundesjustizministerium den Wohnungsbau erleichtern. Das E steht für „einfach“. Bauherren und Bauunternehmen sollen künftig leichter vereinbaren können, auf bestimmte Komfort- und Ausstattungsmerkmale zu verzichten. Dazu gehören beispielsweise erhöhte Anforderungen an den Schallschutz oder die Anzahl der Steckdosen. Verbindliche Sicherheitsvorschriften, etwa zur Statik und zum Brandschutz, bleiben dagegen bestehen. Nach Angaben des Ministeriums deuten Pilotprojekte darauf hin, dass sich die Bauwerkskosten durch vereinfachte Standards um etwa zehn bis 15 Prozent reduzieren lassen. Vorgesehen ist dafür ein sogenannter Basisstandard, der sich an den technischen Baubestimmungen der Bundesländer orientiert. Für Bereiche, die dort nicht geregelt sind, sollen grundsätzlich die bisherigen vertraglichen Anforderungen gelten. Abweichungen davon sollen jedoch leichter vereinbart werden können.

Unterschiedliche Bauvorschriften könnten Streit auslösen

Der GDV hält diesen Ansatz für zu unbestimmt. Weil die technischen Baubestimmungen der Länder voneinander abweichen, könnte auch der Gebäudetyp E regional unterschiedlich ausgelegt werden. Hinzu kommt die Frage, welche Anforderungen bereits durch den gesetzlichen Basisstandard abgedeckt sind und welche zusätzlich vertraglich vereinbart werden müssen. „Wenn aus Gebäudetyp E aber tatsächlich ‚einfach‘ werden soll, braucht es klare Standards“, erklärt Anja Käfer-Rohrbach, stellvertretende Hauptgeschäftsführerin des GDV. Die Versicherer befürchten, dass unklare Vereinbarungen häufiger zu Auseinandersetzungen zwischen Bauherren, Architekten, Planern und ausführenden Unternehmen führen könnten. Besonders problematisch wäre aus Sicht des Verbandes, wenn sich die Haftungsrisiken dadurch einseitig auf Planer und Bauunternehmen verlagern.

Weniger Baustandards, mehr Beratungspflichten?

Ein weiterer Streitpunkt betrifft die Aufklärung der Bauherren. Wer auf übliche Qualitätsstandards verzichtet, muss die möglichen Folgen dieser Entscheidung kennen. Unklar ist nach Einschätzung des GDV jedoch, welche Kenntnisse beim Bauherrn vorausgesetzt werden dürfen und welche Informationen Architekten oder Bauunternehmen ausdrücklich vermitteln müssen. Damit könnte die angestrebte Vereinfachung einen gegenteiligen Effekt haben: An die Stelle bisheriger Aufklärungspflichten könnten umfangreichere Beratungs- und Dokumentationspflichten treten. Der GDV fordert deshalb einen bundesweit einheitlichen, gesetzlich konkretisierten Basisstandard. Dieser soll eindeutig festlegen, welche Anforderungen ein einfaches Gebäude erfüllen muss. Darüber hinaus müssten Bauherren nachvollziehen können, welche Folgen der Verzicht auf höhere Qualitätsstandards hat. Zusätzliche Komfortmerkmale könnten weiterhin individuell vereinbart werden. Insbesondere Verbraucher sollen nach Auffassung des Verbandes nicht von den vorgesehenen Ausnahmen bei den Hinweispflichten erfasst werden.

Versicherer wollen Rechtssicherheit vor dem Baustart

Für die Versicherungswirtschaft ist die geplante Reform auch deshalb relevant, weil sie Risiken aus der Planung und Ausführung von Bauvorhaben absichert. Streit über vereinbarte Bauqualitäten kann Haftungsfragen aufwerfen, die wiederum für die Berufshaftpflichtversicherung von Architekten und Planern sowie für weitere Haftpflichtdeckungen Bedeutung haben. Die Kritik des GDV richtet sich dabei nicht gegen den Verzicht auf überflüssige Komfortstandards. Der Verband verlangt vielmehr, dass die Vertragsparteien möglichst eindeutig erkennen können, welche Bauqualität geschuldet ist. Das Bundesjustizministerium hat den Referentenentwurf am 26. Oktober 2026 zur Stellungnahme an Länder und Verbände übermittelt. Das Gesetzgebungsverfahren steht damit noch am Anfang. Nach den weiteren Beratungen in Bundesregierung, Bundestag und Bundesrat wird ein Inkrafttreten frühestens Mitte 2027 angestrebt.

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport

https://www.experten.de/id/4952967/Gebaeudetyp-E-Versicherer-warnen-vor-neuen-Haftungsfallen/