

Verbraucherschutz, Transparenz und Rechtssicherheit beim Gebäudetyp E

Stellungnahme des Verbraucherzentrale Bundesverband (vzbv) zu den gemeinsamen Eckpunkten zum Gebäudetyp E des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) und des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB)

15. Januar 2026

Inhalt

I. Verbraucherrelevanz.....	3
II. Zusammenfassung.....	3
III. Position im Einzelnen	5
1. Transparenz über einfache Bauweisen und Kostenersparnis	5
2. Qualitätssicherung und Rechtssicherheit.....	6
3. Gebäudetyp E im Mietwohnungsbau	7
Impressum	7

I. Verbraucherrelevanz

Die Baukosten sind in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen. Das belastet Eigenheimbesitzer:innen, Kaufinteressierte und Bauherr:innen finanziell. Zugleich schlagen sich hohe Baukosten auch in hohen Neubaumieten nieder. Mieter:innen, die ohnehin mit flächendeckend steigenden Mieten konfrontiert sind, begegnen einem stetig geringer werdenden Angebot an leistbaren Wohnungen.

Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) und das Bundesministerium für Justiz und Verbraucherschutz (BMJV) haben zur Senkung der Baukosten und damit der Kosten für das Eigenheim und die Miethöhe den Gebäudetyp E vorgeschlagen. In klar definierten Fällen soll zu diesem Zweck von üblichen Baustandards abgewichen werden dürfen. Das Eckpunktepapier enthält einen Vorschlag, wie diese reduzierten Baustandards zivilrechtlich abgesichert werden sollen.

Die Qualität von Wohngebäuden ist wichtig für Verbraucher:innen. Sie müssen funktionieren, Wohnkomfort sichern und dauerhaft gute Bauqualität bieten. Viele der etablierten technischen Anforderungen, Bau- und Komfortstandards sind deswegen sinnvoll und notwendig.

Für die privaten Haushalte ist der Vorschlag eines Gebäudetyps E deswegen relevant, weil bei Entscheidungen über Bau, Kauf und Miete von Gebäuden oder Wohnungen künftig stärker zwischen Preis, Komfort und möglichen Folgekosten abgewogen werden muss.

Im Sinne eines hohen Verbraucherschutzniveaus ist daher zu prüfen, ob der Gebäudetyp E die versprochenen Kostenvorteile ohne Qualitätsverlust liefert oder ob die damit verbundenen Risiken potenzielle Vorteile überwiegen.

II. Zusammenfassung

Bereits die vorige Bundesregierung wollte das Bauen durch einfachere Baustandards vergünstigen und schlug hierfür den Gebäudetyp E vor. Ein entsprechender Gesetzentwurf wurde 2024 vorgelegt, infolge des vorzeitigen Endes der Koalition jedoch nicht mehr beschlossen. Im Koalitionsvertrag der derzeitigen Bundesregierung ist angekündigt, das Vorhaben erneut aufzugreifen. Im November 2025 legten das BMJV und das BMWSB mit einem gemeinsamen Eckpunktepapier einen Vorschlag zur Ausgestaltung und zivilrechtlichen Absicherung eines Gebäudetyp E vor.

Mit dem vorgeschlagenen Gebäudetyp E sollen Abweichungen von üblichen Qualitäts- und Komfortstandards sowie von den allgemein anerkannten Regeln der Technik ermöglicht werden. Demnach sollen nur diejenigen anerkannten Regeln der Technik als Mindeststandard geschuldet sein, die in den technischen Baubestimmungen des Landes enthalten sind. Abweichungen, die dort nach Landesbauordnung als gleichwertige Lösung zugelassen sind, werden zivilrechtlich nicht automatisch als Mangel bewertet. Für alles, was in den Baubestimmungen der Länder nicht oder nur grob geregelt ist, wird ein „einfacher Standard“ möglich sein. Dadurch sollen einfachere und günstigere Lösungen beim Bauen entstehen können.

Als Hebel zur Kostensenkung nennt das Eckpunktepapier unter anderem eine kompakte Bauweise, reduzierte Verkehrsflächen, reduzierte Wand und Deckenstärken, eine einfachere Haustechnik oder eine einfachere Lüftung ohne Lüftungstechnik.

Der Gebäudetyp E muss gemäß Eckpunktepapier über einen ausdrücklich vereinbarten Gebäudetyp E-Vertrag zivilrechtlich abgesichert sein. Dann wird nur ein „einfacher Standard“ gemäß der bauordnungsrechtlichen Mindeststandard nach den technischen Baubestimmungen geschuldet, sodass auf teuren Komfort und Ausstattungsmerkmale gezielt verzichtet werden kann, ohne die zeitgemäße Gebrauchstauglichkeit zu verlieren.

Der Verbraucherzentrale Bundesverband (vzbv) begrüßt die Bemühung der Bundesregierung, den Bau von Wohnraum zu vergünstigen. Der Ansatz des Gebäudetyps E kann aber nur dann überzeugen, wenn in der Umsetzung nachweislich reale Kostenvorteile für die Verbraucher:innen entstehen und zugleich Qualität und Rechtssicherheit gewährleistet bleiben.

Der vorgesehene Rahmen weist diesbezüglich an verschiedenen Stellen Lücken auf. So fehlen etwa verbindliche Anforderungen an die Kostentransparenz. Der Begriff der zeitgemäßen Gebrauchstauglichkeit ist unbestimmt und birgt Rechtsunsicherheit. Auch können Abweichungen von anerkannten Regeln der Technik die Durchsetzung von Mängelansprüchen erschweren. Für Verbraucher:innen als Bauherren oder als Käufer:innen von Eigentumswohnungen ist deshalb eine umfassende Aufklärung notwendig. Abweichungen von üblichen Standards sollen nur dann wirksam sein, wenn der Anbieter vor Vertragsschluss verständlich, konkret und bauteilbezogen aufgeklärt hat und eine ausdrückliche Zustimmung der Verbraucher:innen vorliegt. Die Beweislast einschließlich einer nachvollziehbaren Dokumentation soll beim Anbieter liegen.

Für Mieter:innen wiederum braucht es Mechanismen, die Einsparungen bei den Baukosten tatsächlich in niedrigere Mieten übersetzen. Außerdem soll der Gebäudetyp E im Mietvertrag ausdrücklich ausgewiesen und die möglichen Auswirkungen auf Wohnqualität und Betriebskosten verständlich offengelegt und vertraglich vereinbart werden. Ohne diese Sicherungen besteht das Risiko, dass das „Einfache Bauen“ zu qualitativen Abstrichen ohne verlässlichen Preisvorteil führt. Aus Verbraucherschutzsicht ist daher zentral, dass

- eine gründliche Aufklärung in Textform über Art und Umfang der reduzierten Baustandards und deren konkrete Auswirkungen verpflichtend ist,
- Kostentransparenz über die Baukosten und die durch einfache Baustandards erzielte Einsparungen gegenüber der üblichen Bauweise hergestellt wird,
- die Qualität auch bei einfachem Standard rechtlich abgesichert wird und
- sichergestellt wird, dass eingesparte Baukosten auch zu vergünstigten Mieten führen und Mieter:innen über mögliche Auswirkungen im Mietvertrag informiert werden.

Nur wenn diese Anforderungen erfüllt sind, können Verbraucher:innen informierte, tragfähige Entscheidungen treffen.

III. Position im Einzelnen

1. Transparenz über einfache Bauweisen und Kostenersparnis

Transparenz ist die Grundvoraussetzung für informierte Entscheidungen der Verbraucher:innen. Das Eckpunktepapier sieht bisher eine aus Sicht des vzbv unzureichende Aufklärung vor. Die Eckpunkte sehen vor, dass Verbraucher:innen vor Vertragsschluss in Textform darüber informiert werden, was der Gebäudetyp E-Vertrag bedeutet und welche Folgen er haben kann. Die Aufklärung muss demnach ausdrücklich darauf hinweisen, dass nur ein einfacher Standard geschuldet ist, und die Konsequenzen und Risiken einer Bauausführung nach dem Gebäudetyp E erläutern. Zusätzlich ist die Kostenreduktion gegenüber dem bisher üblichen Standard darzulegen. Das Eckpunktepapier sieht dies bislang nur allgemein und als überschlägigen Schätzwert vor.

Der vzbv kritisiert, dass die Eckpunkte keine bauteilbezogene Detaildarstellung der einfachen Bauweisen vorsehen und vielmehr nur eine allgemeine Aufklärung über Anwendung des Gebäudetyp E verlangt wird. Auch ein überschlägiger Schätzwert zur Ausweisung der Kostenreduktion ist aus Sicht des Verbraucherschutzes unzureichend. Eine verpflichtende umfassende Aufklärung ist unerlässlich, da Verbraucher:innen in der Regel nicht über die nötige Fachkenntnis verfügen, um Risiken von einfachen Bauweisen einschätzen zu können. Für den Verbraucherschutz erforderlich sind deshalb vertraglich verankerte, verständliche und prüfbare Darstellungen, die jede Abweichung einzeln benennen und erläutern. Es muss erkennbar sein, welches Bauteil betroffen ist, aus welchem Grund von anerkannten Regeln der Technik oder von üblichen Standards abgewichen wird, welcher unmittelbare Kostenvorteil daraus resultiert und welche Folgen für Gebrauchstauglichkeit, Komfort, Instandhaltung und Lebenszykluskosten hierdurch entstehen. Da mögliche Abweichungen je nach Landesbauordnung stark variieren können, sollten sie in jedem Einzelfall präzise beschrieben sowie mit konkreten Hinweisen auf mögliche Folgen zu versehen sein.

Pauschale Schätzwerte zur Kostenersparnis genügen nicht, um Verbraucher:innen eine fundierte Entscheidung zu ermöglichen. Ohne belastbaren Nachweis konkreter Kostenvorteile und ohne gesicherte Kostentransparenz besteht das Risiko, dass ein reduzierter Leistungsumfang den Preis für die Wohnimmobilie gar nicht senkt. Der bisher übliche Qualitätsstandard kann dann zum aufpreispflichtigen Zusatz werden. Nur mit belastbaren und einzeln prüfbaren Kostennachweisen lassen sich Angebote fair vergleichen und der Markt bleibt transparent. Ansonsten besteht die Gefahr, dass eine niedrigere Qualität zum gleichen Preis wie bisher angeboten wird.

Gemäß den Eckpunkten ist bei nachfolgenden Kaufverträgen lediglich die Information verpflichtend, dass nur der Mindeststandard der technischen Baubestimmungen eingehalten wurde. Auch das ist aus Sicht des Verbraucherschutzes unzureichend. Wer eine gemäß Gebäudetyp E gebaute Wohnung erwerben möchte, ist ebenso wie private Bauherren auf eine umfassende Aufklärung bezüglich der reduzierten Standards und der daraus resultierenden Kostenersparnis angewiesen. Nur mit diesen Informationen bleibt der Markt transparent.

vzbv-Forderung

Der vzbv fordert, dass beim Gebäudetyp E-Vertrag und bei nachgelagerten Kaufverträgen eine ausführliche und für die Verbraucher:innen nachvollziehbare Aufklärung über den Einsatz einfacher Bauweisen konkreter Bauteile und über die dadurch erzielte Kostenersparnis gegenüber der üblichen Standards verpflichtend wird.

2. Qualitätssicherung und Rechtssicherheit

Aus Sicht des vzbv muss sichergestellt werden, dass „einfaches Bauen“ nicht zu niedrigerer Bauqualität führt und die Gebrauchstauglichkeit, Lebensdauer und Werterhalt des Wohngebäudes nicht einschränkt. Auch einfache Bauweisen sind nur dann vertretbar, wenn sie Robustheit, geringen Wartungsbedarf und Dauerhaftigkeit gewährleisten und eine flexible Anpassung an steigende energetische Anforderungen ermöglichen.

Abweichungen von anerkannten Regeln der Technik könnten mit dem Risiko einer Beeinträchtigung der technischen Zuverlässigkeit und Dauerhaftigkeit des Bauwerks oder einzelner Bauteile verbunden sein. Hier braucht es entsprechende Regeln, die dies verhindern.

Die Eckpunkte sehen vor, dass trotz einfacher Standards die „zeitgemäße Gebrauchstauglichkeit“ sichergestellt bleiben soll. Das Kriterium jener Gebrauchstauglichkeit ist allerdings kein eindeutiger Rechtsbegriff. Es bietet somit keine hinreichende Orientierung, woran sich Planung, Ausführung und Abnahme konkret messen lassen. Ohne klar definierte, messbare und dokumentierbare Anforderungen entsteht Rechtsunsicherheit.

Verbraucher:innen als Bauherren laufen Gefahr, dass alltagsrelevante Qualitätsmerkmale wie Schallschutz, Bedienbarkeit der Haustechnik, Barrierearmut sowie bestimmte Ausführungsqualitäten im Zuge der Vertragsverhandlungen leichter reduziert werden könnten und sich ohne präzise vertragliche Zusicherung später nur schwer als Mangel geltend machen lassen. Gleichzeitig liegt die Beweislast für Mängel in der Praxis häufig bei den Verbraucher:innen. Wurden Abweichungen unterschriftlich akzeptiert, wird die Mängeldurchsetzung schwerer. Nötig sind daher präzise vertragliche Regelungen. Der Nachweis der Gleichwertigkeit der einfachen Bauweisen sollte vor Abnahme durch die Auftragnehmer:innen erbracht werden. Abweichungen von üblichen Standards sollen nur dann wirksam sein, wenn der Anbieter vor Vertragsschluss verständlich, konkret und bauteilbezogen aufgeklärt hat und eine ausdrückliche Zustimmung der Verbraucher:innen vorliegt. Die Beweislast einschließlich einer nachvollziehbaren Dokumentation liegt beim Anbieter.

vzbv-Forderung

Der vzbv fordert klare Mindestanforderungen und Funktionsnachweise über die Lebensdauer im Gebäudetyp-E-Vertrag, damit einfache Bauweisen die Wohnqualität nicht mindern, die Dauerhaftigkeit nicht verkürzen und den Werterhalt sicherstellen.

Der vzbv fordert, dass Abweichungen von üblichen Standards nur dann zulässig sind, wenn sie von den Verbraucher:innen ausdrücklich gewollt und transparent vertraglich vereinbart worden sind.

3. Gebäudetyp E im Mietwohnungsbau

Die Eckpunkte sehen vor, dass der Gebäudetyp E auch im Mietwohnungsbau Anwendung finden kann. Ziel ist es, durch einfachere Standards das Bauen zu vergünstigen und so perspektivisch niedrigere Mieten zu ermöglichen. Das Anliegen, die Mieten durch günstigeres Bauen zu reduzieren, teilt der vzbv.

Allerdings bleiben die Eckpunkte vage darin, zu erklären, wie Kosteneinsparungen bei Planung und Bau tatsächlich bei den Mieter:innen ankommen. Eine Verpflichtung, Einsparungen etwa in Form niedrigerer Ausgangsmieten oder gedämpfter Mietsteigerungen weiterzugeben, fehlt. Dadurch bleibt offen, ob der Kostenvorteil des einfachen Bauens einen positiven Einfluss auf den Mietpreis hat oder als zusätzlicher Gewinn bei den Bauunternehmen oder den Vermieter:innen verbleibt.

Wenn etablierte Baustandards abgesenkt werden, ohne dass dies für die Mieter:innen spürbare positive Folgen hat, droht eine reduzierte Wohnqualität bei gleichem Preis. Es entsteht das Risiko von Folgekosten im Betrieb, etwa durch einfachere Haustechnik mit höherem Bedienaufwand, geringeren Schallschutz oder reduzierten sommerlichen Wärmeschutz. Das Eckpunktepapier bietet dafür keine spezifischen Sicherungen und bleibt bei der Beschreibung von Kriterien hinsichtlich Aufklärung und Kostentransparenz auf einem allgemeinen Niveau, das für eine wirksame Weitergabe von Einsparungen nicht ausreicht. Mieter:innen sollten im Mietvertrag rechtsicher darüber aufgeklärt werden, dass sie eine Wohnung, die nach dem Gebäudetyp E errichtet wurde, beziehen und welche Folgen respektive Einschränkungen in der Wohnqualität sich daraus ergeben können.

vzbv-Forderung

Der vzbv fordert, dass Einsparungen aus dem Gebäudetyp E im Mietwohnungsbau durch verbindliche Bindungsregeln vollständig und nachvollziehbar in niedrigere Einstiegsmieten und verlässlich begrenzte Mietsteigerungen umgesetzt werden

Der vzbv fordert, dass der Gebäudetyp E in Mietverträgen ausdrücklich ausgewiesen werden muss und mögliche Folgen für Wohnqualität und Betriebskosten nachvollziehbar gegenüber Mietinteressierten offengelegt und mit Mieter:innen mietvertraglich vereinbart werden müssen.

Impressum

Herausgegeben von:

Verbraucherzentrale Bundesverband e.V.

Rudi-Dutschke-Straße 17, 10969 Berlin

T +49 30 25800-0

info@vzbv.de

vzbv.de

Der Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. ist im Deutschen Lobbyregister und im europäischen Transparenzregister registriert. Sie erreichen die entsprechenden Einträge [hier](#) und [hier](#).