



STELLUNGNAHME

Stand: 08.08.2024



Einfach Bauen,
Gebäudetyp E - Leitlinie und Prozessempfehlung

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Inhaltsverzeichnis

A. Zusammenfassung und Empfehlung.....	3
B. Vorbemerkungen.....	4
C. Anmerkungen.....	5
I. Im Einzelnen	5
1. Ergänzung des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuchs (kurz BauGB)	5
2. Ergänzung des neuen § 1c Absatz 5 RefEntwurf BauGB.....	5
3. § 9 BauGB – Öffnung des Festsetzungskatalogs für Bebauungspläne	5
4. § 29 Abs. 1 BauGB – Flexibilisierung des bauplanungsrechtlichen Vorhabenbegriffs (Rahmengenehmigung)	6

A. Zusammenfassung und Empfehlung

Der ZIA begrüßt ausdrücklich den Diskussionsprozess über den Gebäudetyp E, für einfaches, schnelleres, innovativeres Bauen, der im Bundesministerium der Justiz (kurz BMJ) und auch im Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (kurz: BMWSB) geführt wird.

Der „Gebäudetyp-E“ („e“ wie „einfach“ oder „experimentell“) hat das Ziel, dass Planen und Bauen zu erleichtern. In den letzten Jahrzehnten ist eine hohe Anzahl an DIN-Normen, aber auch VDI-Richtlinien entstanden, die das schnelle, einfache und auch innovative Bauen nicht befördern.

Mit dem Maßnahmenpaket Bau hat die Bundesregierung am 25. September 2023 vierzehn Maßnahmen beschlossen, um für zusätzliche Investitionen in den Bau von bezahlbarem und klimagerechtem Wohnraum und zur wirtschaftlichen Stabilisierung der Bau- und Immobilienwirtschaft zu sorgen. Unter Punkt 8. wurde der Gebäudetyp E mit in das Maßnahmenpaket aufgenommen.

„Danach soll das Bauen einfacher, schneller und günstiger werden. Das Bauen im Sinne des Gebäudetyps E soll 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 vorlegen, um dafür zu sorgen, dass für die Beteiligten vereinfachtes Bauen rechtssicher gelingen kann.“

Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen hat jetzt den Entwurf einer Leitlinie und Prozessempfehlung Gebäudetyp E vorgelegt. Darin werden eine vertragliche Einordnung vorgenommen, Maßstäbe für eine wirksame Vereinbarung formuliert und Planungsbeispiele offeriert.

Kurzum es ist eine Analyse des Status quo, ohne aufzuzeigen, wie künftig einfacher, schneller, günstiger oder innovativer gebaut werden kann.

Der ZIA hat erwartet, dass die Leitlinien und Prozessempfehlungen zum „Gebäudetyp-E“ nicht nur die zivil- und öffentlich-rechtlichen Probleme beschreiben, sondern konkrete Vorschläge zur Vereinfachung und Beschleunigung, für innovative Planungen aufzeigen.

Das Problem: Die unzureichenden Möglichkeiten der Planerinnen und Planern, aber auch den Bauunternehmen, von technischen Regelwerken abzuweichen. Für die Verträge, aber auch Planung und Genehmigung begründet es die grundsätzliche Pflicht, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (aRdT) planen und bauen zu müssen. Es besteht zwar die Möglichkeit, einzelvertragliche Abweichungen zu vereinbaren, jedoch sind Hürden dafür sehr hoch, vor allem bei Verbraucherträgen. Das Problem betrifft aber nicht nur das Zivilrecht, sondern gleichermaßen die Planungs- und Genehmigungsfragen der Kommunen.

Die Lösung: Zum einen durch eine Reform des Bauvertragsrechts, aber auch des öffentlichen Baurechts, wie Leitfäden und Ähnlichem sollten rechtsichere praxisnahe Möglichkeiten zur Abweichung von anerkannten Regeln aufgezeigt werden. Das

Bundesministerium der Justiz veröffentlichte am 29. Juli 2024 einen entsprechenden Referentenentwurf für die Anpassung des Zivilrechts. Zum anderen wurde die Leitlinie und Prozessempfehlung Gebäudetyp E des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauen als Begleitdokument vorgelegt.

Was fehlt sind konkrete Vorschläge für die Vereinfachung des öffentlichen Baurechts, auch um Kommunen aufzuzeigen, wie sie einfach, günstig und innovativ Wohnungsbauprojekte planen und genehmigen können.

B. Vorbemerkungen

Die Leitlinie und Prozessempfehlung Gebäudetyp E bieten eine rechtliche Analyse über Normen und deren zivilrechtliche und öffentlich-rechtliche Einordnung unter Berücksichtigung der Rechtsprechung.

Dabei erfolgt eine zutreffende Einordnung von DIN-Normen, die als sogenannte „allgemeine Regeln der Technik“ (kurz: adRT), als von der bauvertraglichen Rechtsprechung entwickelten Begriff, der die Regeln der Technik umfasst, die von Branchenfachleuten als technisch geeignet, angemessen und notwendig erachtet werden, um gut und fehlerfrei bauen zu können und die sich in der Praxis bewährt haben. Davon zu unterscheiden sind technische Normen, die sich noch nicht bewährt haben oder darüber hinausgehen, weil sie besonders hohe Qualitäts- und Komfortstandards beschreiben.

Die Leitlinie und Prozessempfehlung Gebäudetyp E steht damit in direkter Beziehung zum Prozess des sogenannten „Gebäudetyp-E-Gesetzes“ im Bundesministerium der Justiz (kurz: BMJ).

Zu kritisieren ist, dass der Entwurf der Leitlinie und Prozessempfehlung Gebäudetyp E und der Referentenentwurf aus BMJ widersprüchlich sind, so dass der Eindruck entsteht, dass sich die Dokumente nicht wirklich ergänzen.

Beispielsweise geht die Leitlinie und Prozessempfehlung Gebäudetyp E zu Unrecht davon aus, dass für DIN-Normen grundsätzlich eine Vermutung i. S. v. § 292 ZPO besteht, eine aRdT zu sein. Es handelt sich tatsächlich jedoch nicht um eine gesetzlich geregelte Vermutung.

Außerdem wird der eigentliche Zweck der Leitlinie und Prozessempfehlung Gebäudetyp E, die Planenden und Bauenden in Verbindung mit dem geplanten Gebäudetyp-E-Gesetz dabei zu unterstützen, einfacher, schneller, günstiger und innovativer zu bauen, nicht erreicht. Denn es fehlt an Vorschlägen, wie rechtswirksam von den DIN-Normen im Sinne des einfachen, schnellen, günstigen und innovativen Bauens auch gegenüber Verbrauchern abgewichen werden kann. Nicht nur im Verhältnis von Unternehmen untereinander, sog. „B2B“, sondern auch im Verhältnis zum Verbraucher sog. „B2C“, die als Mietende die Wohnungen nutzen.

Schließlich werden keine Vorschläge zur Vereinfachung und Beschleunigung des Planungsrechts für einen Gebäudetyp E gemacht. Gerade das wird jedoch beispielsweise auch für die Planungs- und Genehmigungspraxis benötigt, um für schnellen, bezahlbaren und innovativen Wohnungsbau rechtssicher sorgen zu können.

C. Anmerkungen

Der ZIA schlägt vor, den Planungserleichterungen für den „Gebäudetyp E“ im Baugesetzbuch zu schaffen. Ansatzpunkte sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen und auch beim Umbau von Immobilien möglich. Das würde helfen, tatsächlich einfacher, schneller, innovativer und günstiger Wohnungen bauen bzw. umbauen zu können.

I. Im Einzelnen

1. Ergänzung des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuchs (kurz BauGB)

Der ZIA schlägt vor, um künftig einfacher, günstige und innovativer bauen zu können, eine klarstellende Ergänzung in § 1 Absatz 3 BauGB aufzunehmen, dass es im Hinblick auf das Planungserfordernis ausreicht, eine überschlägige Prüfung von ausreichenden Konfliktlösungsmöglichkeiten im späteren Planvollzug vorzunehmen. Es soll genügen, wenn ein Bauleitplan jedenfalls mit seinen wesentlichen Inhalten nach prognostischer Betrachtung umsetzbar ist, dass Konfliktlösungsmöglichkeiten auch im Planvollzug vorgenommen werden können. Das vereinfacht die Anforderungen an Planverfahren.

2. Ergänzung des neuen § 1c Absatz 5 RefEntwurf BauGB

Der ZIA schlägt für die Einführung des Gebäudetyps E vor, in der Neuregelung für das Abwägungsmaterial in § 1 Absatz c Absatz 5 einen ergänzenden Hinweis für den Gebäudetyp E aufzunehmen, um das einfache, innovative Bauen gerade mit Blick auf den Wohnungsbau zu erleichtern.

3. § 9 BauGB – Öffnung des Festsetzungskatalogs für Bebauungspläne

Der ZIA schlägt für die Einführung des Gebäudetyps E vor, den Festsetzungskatalog für Bebauungspläne in § 9 BauGB generell für Planfestsetzungen mit städtebaulichem Bezug zu öffnen. Es gilt Flexibilisierungen für bestimmte Bereiche zu schaffen, beispielsweise bei der Art der baulichen Nutzung, um entwicklungsoffen Nutzungsmischungen und Umstrukturierungen zu erleichtern (z.B. Wohnnutzungen in Kerngebieten oder größere Gestaltungsmöglichkeiten für die Nutzungsmischung in Sondergebieten), eine größere Flexibilität bei der Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln in Baugebieten (insbesondere Verzicht auf ein

ungegliedertes Gebiet) sowie größere und vor allem rechtssichere Möglichkeiten bei der Lösung von Immissionskonflikten (etwa durch die Festsetzung von Innenraumpegeln oder von sog. Hamburger Fenstern in Bezug auf Gewerbelärm).

4. § 29 Abs. 1 BauGB – Flexibilisierung des bauplanungsrechtlichen Vorhabenbegriffs (Rahmengenehmigung)

Der ZIA schlägt zur Einführung des Gebäudetyp E vor, den bauplanungsrechtlichen Begriff des Vorhabens in § 29 Abs. 1 BauGB im Hinblick auf multifunktionale oder auch alternative Nutzungen in Anlehnung an § 6 Abs. 2 BlmSchG zu erweitern, um auf diese Weise die Nutzungsflexibilität zu erhöhen und zeitintensive Änderungsgenehmigungsverfahren entbehrlich zu machen (Rahmengenehmigung).

Ansprechpartner

Gunther Adler

Stellvertretender Hauptgeschäftsführer

Tel.: +49 30 20 21 585 - 30

E-Mail: gunther.adler@zia-deutschland.de

MEHR ZUM THEMA

BAUEN

Tine Fuchs

Abteilungsleiter Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen

Tel.: +49 (0)30 / 20 21 585 - 25

Mobil: + 49 (0)170 / 85 33 699

E-Mail: tine.fuchs@zia-deutschland.de



Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 33 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene mit Präsenz in Brüssel, Wien und Zürich – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsidentin des Verbandes ist Iris Schöberl.

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Hauptstadtbüro

Leipziger Platz 9
10117 Berlin

Telefon: +49 30 | 20 21 585 – 0

E-Mail: info@zia-deutschland.de
Website: <https://zia-deutschland.de>

Europabüro

3 rue du Luxembourg
B-1000 Brüssel

+32 | 2 550 16 14

Lobbyregister: [R002399](#)

EU-Transparenzregisternummer: [34880145791-74](#)

