



HESSISCHER LANDTAG

27. 08. 2024

Plenum

Antrag

Fraktion der Freien Demokraten

E wie Einfach, E wie Experiment, E wie Gebäudetyp E – mehr Innovation in der Baubranche, Neubaupreise senken, neuer Schwung für den Wohnungsmarkt

Der Landtag wolle beschließen:

1. Der Landtag stellt fest, dass neben den steigenden Bodenpreisen, der allgemeinen Inflationsrate sowie den erhöhten Kosten für Material, Entsorgung und Energie insbesondere die zunehmende Komplexität technischer Standards und Regelwerke dazu führt, dass die Baukosten kontinuierlich steigen. Dies hat zur Folge, dass die Errichtung von Immobilien immer teurer wird und die Mietpreise weiter anziehen, wodurch die Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum weiter abnimmt.
2. Der Landtag begrüßt daher die Initiative des Bundes, einen Gebäudetyp E einzuführen. Dieser ermöglicht das rechtssichere Abweichen von den anerkannten Regeln der Technik, ohne dabei die wesentlichen Schutzziele der Hessischen Bauordnung zu missachten.
3. Der Landtag stellt fest, dass eine Abweichung von den anerkannten Regeln der Technik (aRdT) nicht zwangsläufig mit einem Mangel im Bau gleichzusetzen ist. Vielmehr beziehen sich Gerichte auf die aRdT, um zu beurteilen, ob ein Gebäude die Eigenschaften aufweist, die bei Werken der gleichen Art üblich sind (vgl. § 633 Abs. 2 BGB). Die aRdT führen dazu, dass technische Empfehlungen (wie z. B. DIN-Normen) eingehalten werden, auch wenn diese unnötige Mehrkosten oder einen vermeidbaren Ressourcenmehreinsatz verursachen.
4. Der Landtag bewertet dies als ein Problem, das durch eine Gesetzesanpassung und die Einführung des Gebäudetyps E wirksam gelöst werden kann. Im Interesse aller am Bau Beteiligten muss ein rechtssicheres Abweichen von den aRdT möglich sein, um innovatives, kostengünstigeres und ressourcensparendes Bauen zu ermöglichen.
5. Der Landtag fordert daher die Landesregierung auf, im Rahmen ihrer Möglichkeiten im Bundesrat die Gesetzesinitiative positiv zu begleiten und auf eine zeitnahe Verabschiedung hinzuwirken. Ebenso soll sie in der Bauministerkonferenz entsprechende Änderungen der Musterbauordnung bekräftigen.
6. Der Landtag fordert die Landesregierung darüber hinaus auf, den Gebäudetyp E in die Hessische Bauordnung (HBO) zu integrieren und mögliche Hindernisse für die Implementierung in den Ausführungsvorschriften der HBO zu identifizieren.
7. Der Landtag fordert die Landesregierung auf, Bauprojekte des Gebäudetyps E wissenschaftlich zu begleiten. Diese Evaluation soll das Ziel haben, konkrete Potentiale durch die Einführung des neuen Gebäudetyps zu erfassen und eine Grundlage für weitere Optimierungsprozesse zu schaffen.

Begründung:

Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum in Hessen ist ein drängendes Problem, das viele Bürgerinnen und Bürger betrifft. Ein wesentlicher Faktor, der zur Verteuerung des Wohnungsbaus beiträgt, sind die hohen Baustandards, die in Deutschland und Hessen gelten. Derzeit müssen beim Bauen zahlreiche DIN-Normen eingehalten werden, die für die Gebäudesicherheit und Wohngesundheits nicht immer relevant sind. Grundsätzlich ist die Anwendung dieser Normen freiwillig. In der Praxis sieht es jedoch anders aus. Die höchstrichterliche Rechtsprechung in

Deutschland geht davon aus, dass die DIN-Normen die sogenannten anerkannten Regeln der Technik abbilden und somit einen Baustandard darstellen, der der gängigen Praxis entspricht. Nur wer nach diesen Regeln baut, liefert ein juristisch mangelfreies Werk ab. Wer davon abweicht, hat in einem Rechtsstreit schlechte Karten.

Wollen sich Auftraggeber und Auftragnehmer nach geltendem Recht auf ein Bauvorhaben einigen, das von diesen Standards abweicht, müssen Auftragnehmer umfangreiche Aufklärungspflichten erfüllen. Selbst bei größter Sorgfalt birgt dies ein hohes juristisches Risiko für den Auftragnehmer.

Dieses starre Festhalten an nicht zwingend erforderlichen Maßnahmen erhöht die Baukosten erheblich. Um dem entgegenzuwirken, hat Bundesjustizminister Marco Buschmann das Konzept der Bundesarchitektenkammer – den Gebäudetyp E – als Ansatz vorgeschlagen, um einfaches beziehungsweise experimentelles Bauen zu ermöglichen. Zwischenzeitlich hat das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) einen Entwurf für eine „Leitlinie und Prozessempfehlung Gebäudetyp E“ veröffentlicht. Das Bundesjustizministerium bereitet eine Gesetzesänderung des BGB für Anfang 2025 vor, die eine rechtssichere Vereinbarung zur Abweichung von den aRdT zwischen fachkundigen Vertragspartnern ermöglichen soll.

Auch einige Bundesländer zeigen ein deutliches Interesse an einer zeitnahen Umsetzung des Gebäudetyps E. Am 7. März 2023 wurde im Bayerischen Landtag von allen Fraktionen einstimmig ein Antrag zur Einführung eines Gebäudetyps E in die Bayerische Bauordnung angenommen. In der Folge werden nun in Bayern 19 Pilotprojekte zum Gebäudetyp E realisiert. Dies ist ausdrücklich zu begrüßen und sollte als Vorbild für Hessen dienen. Es zeigt, dass ein fraktionsübergreifendes Interesse zur Stärkung der Baubranche vorhanden ist und dass dieses nun konsequent umgesetzt werden muss.

Der Gebäudetyp E wird es ermöglichen, durch weniger strenge Komfortstandards kostengünstiger zu bauen, ohne dabei die wesentlichen Sicherheitsaspekte zu vernachlässigen. Durch die Einführung des Gebäudetyps E werden rechtliche Unsicherheiten reduziert und innovative Planungen gefördert. Dies würde nicht nur den Bauprozess vereinfachen, sondern auch die Errichtung dringend benötigter Wohnungen beschleunigen. Verschiedene Akteure der Bauwirtschaft, darunter der Zentralverband des Deutschen Baugewerbes (ZDB) und der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW), haben sich bereits positiv zu diesem Konzept geäußert. Die Landesregierung Hessen wird daher aufgefordert, das Konzept des Gebäudetyps E eingehend zu prüfen und geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um dessen Umsetzung zu fördern. Ziel ist es, die Baukosten zu senken, rechtliche Unsicherheiten zu mindern und den Bau von Wohnraum zu beschleunigen, um den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in Hessen zu decken.

Wiesbaden, 27. August 2024

Der Fraktionsvorsitzende:
Dr. Stefan Naas