



## KURZSTELLUNGNAHME

Stand: 25. Oktober 2023

### **ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.**

Werkvertragsrecht; Bauvertragsrecht

Fragen zu einer möglichen zivilrechtlichen Regelung  
vertraglicher Vereinbarungen zu den anerkannten  
Regeln der Technik – Anhörung im Bundesministerium  
der Justiz am 16. Oktober 2023

Der ZIA ist die Interessenvertretung der gesamten Immobilienwirtschaft. Wir bewerten es ausdrücklich als sehr positiv, dass das Bundesministerium der Justiz (BMJ) mit der Anhörungsmöglichkeit eine Gelegenheit bietet, die anerkannten Regeln der Technik im Zusammenhang des Werkvertragsrechts/Bauvertragsrechts auf den Prüfstand zu stellen, zumal der status quo für die Praxis oft mit Rechtsunsicherheiten und einer überkomplexen Regelungsdichte an technischen Bestimmungen verknüpft ist.

Zu den aufgeworfenen Fragen nehmen wir wie folgt Stellung:

## A. Auf welche Rechts- und Verwaltungspraxis wird Bezug genommen? Wo genau entstehen für die Praxis Probleme?

Probleme entstehen häufig, wenn verschiedene technische Regeln ohne eindeutige Vorrangregelung kollidieren. Beispielhaft sind folgende Sachverhalte aufgeführt:

### 1. Barrierefreiheit und Flachdachrichtlinien

Die Forderung nach Barrierefreiheit (Zugang ohne Schwelle zum Balkon = **max. 2 cm**) gem. DIN 18025 und 18040 „Barrierefreies Bauen“ einerseits (Untere Türanschläge und –schwellen sind grundsätzlich zu vermeiden. Soweit sie technisch unbedingt erforderlich sind, dürfen sie **nicht höher als 2 cm** sein) kollidiert mit der Forderung nach DIN 18195, 18351 und den nach den Flachdachrichtlinien verlangten Aufkantungshöhen zur Absicherung gegen eindringendes Wasser von **15 cm** ohne eine Rinne vor der Tür und **5 cm** mit Rinne.

Ebenfalls widersprechend sind in diesem Zusammenhang folgende DIN-Voraussetzungen bei Flachdächern: Die Anschlüsse an aufgehenden Bauteilen sind bei genutzten Dächern **≥0,15 m über die Abdichtungsschicht** hochzuführen. (...) In schneereichen Gebieten und bei besonderen konstruktiven Situationen (z. B. Sheddach-Rinnen) kann eine größere Anschlusshöhe erforderlich sein. (...) Die Anschlusshöhe der Abdichtung im Türbereich sollte nach 6.7 **mindestens 0,15 m über der Oberfläche des Belags** betragen. Dadurch wird verhindert, dass neben der üblichen Spritzwasserbeanspruchung durch Schlagregen, auch bei Schneematschbildung, Wasserstau durch verstopfte Abläufe oder bei Vereisung Niederschlagswasser über die Türschwelle eindringt. Eine Verringerung der Anschlusshöhe ist nur möglich, wenn im Belag unmittelbar vor der gesamten Türbreite durch Einbau einer Entwässerung die Wasserbelastung minimiert wird. Außerdem muss zu jeder Zeit ein einwandfreier Wasserablauf im Türbereich sichergestellt sein. Dazu kann im unmittelbaren Türbereich eine wannenbildende Entwässerungsrinne mit unmittelbarem Anschluss an die Entwässerung eingebaut werden. In solchen Fällen kann die Anschlusshöhe vom oberen Ende der Abdichtung bis zum Belag **mindestens 0,05 m** betragen.

## 2. Barrierefreie Bauweise

Die Anforderung nach einer barrierefreien Bauweise einerseits (z.B. Türspion (120 cm über Oberkanter Fertigfußboden „OFF“) oder Fenstergriff (DIN 18040: 85 cm über „OFF“) auch vom Rollstuhl aus verwendbar) und den regulären Einbauhöhen nach DIN (140 oder sogar 155 cm „OFF“) sind völlig verschieden.

Auch die Anforderungen nach den von der Architektenkammer und dem Berliner Senat entwickelten Arbeitshilfen zulässigen Abmessungen einer barrierefreien Dusche von 90x120 cm widerspricht beispielsweise der Berliner Bauordnung, die von 120x120 cm ausgeht.

Die DIN-Forderung nach Einbruchhemmung/-sicherung steht im Widerspruch zu den Anforderungen des Brandschutzes („abschließbare Fensteroliven vs. Fluchtweg“) genauso wie zu den Bestimmungen des VDI (Verein Deutscher Ingenieure) oder den Richtlinien des VDE (Verband Deutscher Elektrotechniker)-Richtlinien zum selben Thema.

## 3. Unübersichtliche Zahl allgemein anerkannter Regeln der Technik nach DIN nicht öffentlich zugänglich

Eine weitere Problematik ist, dass die Mehrzahl der sog. anerkannten Regeln der Technik nicht allgemein öffentlich zugänglich sind, ein Zugang zu allen DIN-Normen hohe Beträge kostet und die Vielzahl der technischen Normen in der Praxis unübersichtlich ist.

## 4. Gerichtspraxis

Ungeschriebenes Tatbestandsmerkmal von § 633 Absatz 2 BGB ist die Maßgabe, dass der Unternehmer für die mangelfreie Herstellung des vereinbarten Werkes die anerkannten Regeln der Technik als Mindeststandard zugrunde legt (BGH Urt. v. 14.05.1998 – VII ZR 184/97).

Was als sachmangelfreie technische Gegebenheit zu gelten hat, legen Sachverständige und Richter regelmäßig im Nachhinein erst fest. Insofern besteht für die Praxis oftmals ein hohes Maß an Rechtsunsicherheit. Auch wenn beispielsweise die DIN-Normen nach dogmatischer Einordnung nicht mit den allgemein anerkannten Regeln der Technik gleichzustellen sind, sind sie für die gerichtliche Bewertung jedoch regelmäßig von entscheidender Bedeutung für die Festlegung der vertraglichen Leistungspflichten. So sind DIN-Normen zwar private technische Regelungen mit Empfehlungscharakter. Nach obergerichtlicher Ansicht folgt hieraus allerdings eine widerlegbare Vermutung, dass DIN-Normen die allgemein anerkannten Regeln der Technik wiedergeben, sofern zwei Kriterien erfüllt sind: Die DIN-Vorschriften müssen nach der Ansicht technischer Fachleute korrekt im Sinne einer allgemeinen wissenschaftlichen Anerkennung sein und in der Praxis erprobt und bewährt sein (OLG Rostock, Beschluss vom 23.09.2020 – 4 U 86/19).

Gerade Bauprojekte gehen häufig mit einer Komplexität einher, welche die Einordnung von technischen Gegebenheiten als erprobt und bewährt nicht immer erleichtern.

## 5. AGB-rechtliche Probleme

Es ist zwar schon jetzt möglich, Abweichungen von den allgemein anerkannten Regeln der Technik individualvertraglich abzuschließen. Dabei sind jedoch die AGB-rechtlichen Anforderungen zu beachten, die neben einer ausdrücklichen Vereinbarung auch eine umfangreiche Aufklärung in Bezug auf die Abweichungsvereinbarung bedeuten. Hierbei legt der BGH strenge Anforderungen fest: Ausdrücklich muss geregelt sein, welche technischen Standards entfallen und was für Folgen die alternativen Leistungen auf das Werk haben (BGH 14.11.2017 – VII ZR 65/14, Rn. 29). An letzterem wird es in der Praxis vor allem bei Verträgen mit Verbrauchern mangeln, wenn die Verbraucher nicht hinreichend genug beraten sind.

### B. Welche Voraussetzungen für eine abweichende Vereinbarung sollten normiert werden? Sollten für Verträge mit Verbrauchern andere Voraussetzungen als für Verträge zwischen Unternehmen gelten? Wenn ja: welche?

Alle Bauwerke nach den stets höchstmöglichen technischen Standards auszurichten, muss angesichts der hohen Nachfrage nach mehr Wohnungen und den gleichzeitig enorm gestiegenen Baukosten zu einer Neubewertung führen. Insofern erscheint eine Unterscheidung zwischen Verbrauchern, die Auftraggeber von Planungs- und Bauleistungen sind, und Unternehmen, die ausschließlich im B2B-Bereich Planungs- und Bauleistungen erbringen, geboten.

Einerseits ist im B2B-Bereich denkbar, die allgemein anerkannten Regeln der Technik als Mindeststandards bei der Bewertung der Beschaffungsvereinbarung im Sinne von § 633 Absatz 2 Nr. 2 BGB ausdrücklich herauszunehmen mit der Folge, dass bei der Bewertung von Sachmangelhaftigkeit nur auf das zivilrechtlich Geschuldete rekurriert werden kann – sofern die Vertragsparteien eine Anwendung der allgemein anerkannten Regeln der Technik nicht doch ausdrücklich vereinbaren.

Andererseits ist es bei Verträgen mit Verbrauchern aus Verbraucherschutzgesichtspunkten heraus denkbar, allgemein anerkannte Regeln der Technik als Mindeststandards beizubehalten. In letzterem Fall erscheint außerdem eine gesetzliche Abweichungsmöglichkeit eines Mindeststandards über allgemein anerkannte Regeln der Technik sinnvoll, um auch bei der Beteiligung von Verbrauchern ein kostengünstigeres Bauen zu ermöglichen. Der oben unter Punkt A. 5. geschilderten AGB-rechtlichen Hürde

können Verbraucher in diesem Fall entgegentreten, wenn sie sich fachkundiger Unterstützung bedienen.

**C. Der Begriff der anerkannten Regeln der Technik  
(a.R.d.T.) wird im BGB bisher nicht verwendet. Sollte dieser Begriff aus Ihrer Sicht legaldefiniert werden?  
Wenn ja: Sollte dabei zwischen technisch erforderlichen und anderen technischen Normen Normungen unterschieden werden?**

Was anerkannte Regel der Technik ist, ist einem stetigen Wandel unterworfen, so dass eine Legaldefinition im Grunde nur die Rechtsprechung dazu wiedergeben würde („Die Summe der in einem Fachgebiet anerkannten wissenschaftlichen, technischen und handwerklichen Erfahrungen, die durchweg bekannt sind und sich als richtig und brauchbar bewährt haben“), was keinen praktischen Nutzen hätte.

Wenn man eine solche Definition aber zivilrechtlich unbedingt aufnehmen wollte, könnte man bei dieser Gelegenheit klarstellen, dass z.B. Abrechnungsregeln oder Vorschriften zum Aufstellen der Leistungsbeschreibung oder die Unterscheidung von Nebenleistungen und besonderen Leistungen aus DIN-Vorschriften nicht umfasst sind.

**D. Gibt es über die zitierte Empfehlung des Baugerichtstags hinaus aus Ihrer Sicht noch zivilrechtlichen Regelungsbedarf zum sog. „Gebäudetyp E“ und wenn ja welchen?**

Die Empfehlung vom Baugerichtstag „... von den anerkannten Regeln der Technik oder anderen technischen Regelungen abzuweichen, sofern es sich nicht um einen rechtlich zwingend einzuhaltenden Standard handelt.“ gibt wenig Rechtssicherheit, weil nach wie vor offen ist, was rechtlich zwingender Standard ist. § 633 BGB formuliert hierzu auch: „und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die der Besteller nach der Art des Werkes erwarten kann.“

Wir unterstützen die Einführung eines „Gebäudetyps E“ und geben an dieser Stelle zu bedenken, dass die konkreten Voraussetzungen für einen „Gebäudetyp E“ derzeit noch in der Schwebe sind. In jedem Fall sollte eine bauordnungsrechtliche Typisierung eines „Gebäudetyps E“ mit einer zivilrechtlichen in Einklang stehen, um der Praxis wirkliche Kosten- und Effizienzgewinne zu ermöglichen.

## Ansprechpartner

### Torsten Labetzki, LL.M.

Mitglied der Geschäftsleitung  
Abteilungsleiter Recht und Steuern  
Telefon: +49 (0)30 / 20 21 585 - 13  
Mobil: + 49 (0)160 / 96 38 28 68  
E-Mail: [torsten.labetzki@zia-deutschland.de](mailto:torsten.labetzki@zia-deutschland.de)

MEHR ZUM THEMA

RECHT



### Maximilian Stephan

Justiziar  
Referent Recht  
Telefon: +49 (0)30 / 20 21 585 - 27  
Mobil: + 49 (0)160 / 93 10 92 65  
E-Mail: [maximilian.stephan@zia-deutschland.de](mailto:maximilian.stephan@zia-deutschland.de)

### Tine Fuchs

Abteilungsleiterin Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen  
Telefon: +49 (0)30 2021 585 - 25  
E-Mail: [tine.fuchs@zia-deutschland.de](mailto:tine.fuchs@zia-deutschland.de)

MEHR ZUM THEMA

BAUEN



### Stefan Klemckow

Referent Baupolitik & Facility Management  
Telefon: +49 (0)30 2021 585 - 20  
E-Mail: [stefan.klemckow@zia-deutschland.de](mailto:stefan.klemckow@zia-deutschland.de)

## ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

**Hauptstadtbüro**  
Leipziger Platz 9  
10117 Berlin

Telefon: +49 30 | 20 21 585 – 0  
Telefax: +49 30 | 20 21 585 – 29

E-Mail: [info@zia-deutschland.de](mailto:info@zia-deutschland.de)  
Website: <https://zia-deutschland.de/steuerrecht>

**Europabüro**  
3 rue du Luxembourg  
B-1000 Brüssel

+32 | 2 5501614  
+32 | 2 5501617

 **ZIA**  
DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT