
Inhalt und Bedeutung der allgemein anerkannten Regeln der Technik aus baurechtlicher Sicht

Birgitta Bergmann-Streyl, OLG Düsseldorf

Baumangel



Werkmangel

§ 633 Abs. 2 BGB:

Das Werk ist frei von Sachmängeln, wenn es die vereinbarte Beschaffenheit hat. Soweit die Beschaffenheit nicht vereinbart ist, ist das Werk frei von Sachmängeln,

1. wenn es sich für die nach dem Vertrag vorausgesetzte, sonst
2. für die gewöhnliche Verwendung eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die der Besteller nach der Art des Werks erwarten kann.

Werkmangel

§ 13 Abs. 1 VOB/B

Die Leistung ist zur Zeit der Abnahme frei von Sachmängeln, wenn sie die vereinbarte Beschaffenheit hat und den anerkannten Regeln der Technik entspricht.

Ist die Beschaffenheit nicht vereinbart, so ist die Leistung zur Zeit der Abnahme frei von Sachmängeln,

1. wenn sie sich für die nach dem Vertrag vorausgesetzte, sonst
2. für die gewöhnliche Verwendung eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die der Auftraggeber nach der Art der Leistung erwarten kann.

4 Mängeltypen

- die Bauleistung hat nicht die vereinbarte Beschaffenheit,
- die Bauleistung entspricht nicht den anerkannten Regeln der Technik,
- die Bauleistung eignet sich nicht für die nach dem Vertrag vorausgesetzte Verwendung,
- die Bauleistung eignet sich nicht für die gewöhnliche Verwendung.

Auszug aus dem Koalitionsvertrag von CDU/CSU und SPD vom 09.04.2025

Zeilen 728ff des Koalitionsvertrags:

Baustandards werden vereinfacht und der Gebäudetyp E abgesichert. Die Bindungswirkung von Normsetzungen durch Selbstverwaltungsorganisationen wird überprüft und auf ein sicherheitsrelevantes Maß zurückgeführt.

Um den Gebäudetyp E zivilrechtlich zu ermöglichen, wird eine gesetzliche Verknüpfung mit den technischen Baubestimmungen der Länder vorgenommen.

Das Abweichen von den anerkannten Regeln der Technik stellt künftig keinen Mangel mehr dar.

Die unabhängige Stelle zur Kostenfolgeprüfung von DIN-Normen wird eingesetzt. Durch serielles, modulares und systemisches Bauen heben wir Beschleunigungspotenziale.

Anerkannte Regeln der Technik

Summe der im Bauwesen anerkannten wissenschaftlichen, technischen und handwerklichen Erfahrungen, die durchweg bekannt und als richtig und notwendig anerkannt sind.

Entscheidend ist, dass die jeweilige Regel theoretisch richtig ist und sich in der Praxis bewährt hat (vgl. Werner/Pastor, Der Bauprozess, 18. Auflage, Rn. 1926)

Allgemein anerkannte Regeln der Technik sind nicht ausschließlich in förmlich veröffentlichten Regelwerken niedergelegt, sondern können auch durch ungeschriebene Regeln konkretisiert werden.

Allgemein anerkannte Regeln
der Technik

gleich

Stand der Technik??

BVerwG, Beschluss vom 4.8.1992 - 4 B 150/92 -

„Der Begriffsbestimmung von "Stand der Technik" in § 3 Abs. 6 BImSchG lässt sich entnehmen, dass mehr gefordert wird, als sich aus den "anerkannten Regeln der Technik" ergibt. Es kommt nicht darauf an, ob sich bestimmte technische Verfahren und Einrichtungen in der Praxis bereits durchgesetzt und allgemeine Anerkennung gefunden haben.

Vielmehr reicht es aus, dass die Eignung zur Begrenzung von Emissionen praktisch gesichert erscheint. Ein wichtiges Indiz hierfür kann sein, dass eine Maßnahme in einem Betrieb bereits mit Erfolg erprobt worden ist. Die Bewährung im Betrieb ist indessen nicht zwingende Voraussetzung. Auch Verfahren, deren praktische Eignung aufgrund anderer Umstände soweit gesichert ist, dass ihre Anwendung ohne unzumutbares Risiko möglich erscheint, entsprechen dem Stand der Technik. Vorausgesetzt wird in dieser Hinsicht lediglich, dass es sich um Techniken handelt, die bereits entwickelt sind.“

Bedeutung der DIN-Vorschriften – Goldene Regeln des Bauprozesses?

Schallschutz (DIN 4109)



Rechtsprechung zum Schallschutz (DIN 4109) I.

- BGH BauR 2007, 1570 ff (Schallschutz für Doppelhäuser)

DIN 4109 (Ausgabe 1989) enthält lediglich **Mindestanforderungen zur Vermeidung unzumutbarer Belästigungen**.



Werden weitergehende Schallschutzanforderungen an Bauwerke gestellt, wie z.B. die Einhaltung eines üblichen Komfortstandards, sind die Schalldämm-Maße der DIN 4109 von vornherein nicht geeignet, als anerkannte Regeln der Technik zu gelten.

Ein erhöhter Schallschutz bedarf keiner ausdrücklichen Vereinbarung", sondern kann sich gemäß § § 133, 157 BGB aus den Umständen ergeben.

Rechtsprechung zum Schallschutz (DIN 4109) II.

- BGH BauR 2009, 1288 ff (Schallschutz für neu errichtete Eigentumswohnung)

Selbst wenn ausdrücklich im Vertrag auf eine "Schalldämmung nach DIN 4109" Bezug genommen wird, sind nicht nur die Mindestmaße der DIN 4109 vereinbart.



Das Maß des geschuldeten Schallschutzes richtet sich nach den Qualitäts- und Komfortstandards der Wohnung. Kann der Erwerber den üblichen Qualitäts- und Komfortstandard erwarten, muss der Unternehmer, der hiervon abweichen will, deutlich hierauf hinweisen und den Erwerber über die Folgen einer solchen Bauweise für die Wohnqualität aufklären.

Der Verweis auf die DIN ist dahin auszulegen, dass diese, nur soweit sie den anerkannten Regeln der Technik entspricht, für den geschuldeten Schallschutz maßgebend ist.

1. Für die Frage, ob DIN-Normen die Vermutung in sich tragen, allgemein anerkannte Regeln der Technik darzustellen, ist insbesondere entscheidend, welchen Regelungszweck sie verfolgen.
2. Bei sicherheitstechnischen Festlegungen in DIN-Normen dürfte eine konkrete Vermutung dafür bestehen, dass sie anerkannte Regeln der Technik sind.
3. Für die DIN 18015-2 ist diese Vermutungswirkung nicht zu erkennen, soweit sie Vorgaben zur Anzahl der zu verbauenden Elektroanschlüsse und insoweit ein bestimmtes Ausstattungsniveau vorgibt, das lediglich einen Komfortlevel beschreibt. Zwar ist für das Funktionieren notwendiger Beleuchtung oder erforderlicher Sicherheitseinrichtungen ein gewisses Grundniveau an elektrischer Ausstattung notwendig. Das in der DIN 18015-2 geregelte Niveau liegt indes weit oberhalb des Niveaus, das sicherheitstechnische Relevanz aufweist und daher als allgemein anerkannte Regel der Technik einzuhalten ist.

Kontrovers zu diskutieren:

BGH, Urteil vom 24.05.2013, - V ZR 182/12 –,
bestätigt durch BGH, Urteil vom 23.05.2025 – V ZR 39/24 -.

Den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung genügt jedenfalls bei Vorliegen gravierender Mängel der Bausubstanz nur eine den allgemein anerkannten Stand der Technik sowie die Regeln der Baukunst beachtende Sanierung; da DIN-Normen die Vermutung in sich tragen, dass sie den Stand der allgemein anerkannten Regeln der Technik wiedergeben, sind solche Sanierungen grundsätzlich DIN-gerecht auszuführen.

DIN 820-1 Ziff. 8.1.

Die Normen des Deutschen Normenwerkes stehen jedem zur Anwendung frei. Sie sollen sich als anerkannte Regeln der Technik etablieren.

Bei sicherheitstechnischen Festlegungen in DIN-Normen (siehe DIN 820 12) besteht eine konkrete Vermutung dafür, dass sie fachgerecht, d. h., dass sie anerkannte Regeln der Technik sind.

Die Normen bilden einen Maßstab für einwandfreies technisches Verhalten; dieser Maßstab ist auch im Rahmen der Rechtsordnung von Bedeutung.

Eine Anwendungspflicht kann sich aufgrund von Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie aus sonstigen Rechtsgründen ergeben.

Als anerkannte Regeln der Technik lassen sich diejenigen Prinzipien und Lösungen bezeichnen, die in der Praxis erprobt und bewährt sind und sich bei der Mehrheit der Praktiker durchgesetzt haben.

DIN- Vorschriften haben aber nicht schon kraft ihrer Existenz die Qualität von anerkannten Regeln der Technik und begründen auch keinen Ausschließlichkeitsanspruch. Als Ausdruck der fachlichen Mehrheitsmeinung sind sie nur dann zu werten, wenn sie sich mit der Praxis überwiegend angewandter Vollzugsweisen decken. Das wird häufig, muss aber nicht immer der Fall sein.

Die Normausschüsse des Deutschen Instituts für Normung sind pluralistisch zusammengesetzt. Ihnen gehören auch Vertreter bestimmter Branchen und Unternehmen an, die ihre Eigeninteressen einbringen. Die verabschiedeten Normen sind nicht selten das Ergebnis eines Kompromisses der unterschiedlichen Zielvorstellungen, Meinungen und Standpunkte.

Sie begründen eine tatsächliche Vermutung dafür, dass sie als Regeln, die unter Beachtung bestimmter verfahrensrechtlicher Vorkehrungen zustande gekommen sind, sicherheitstechnische Festlegungen enthalten, die einer objektiven Kontrolle standhalten, sie schließen den Rückgriff auf weitere Erkenntnismittel aber keineswegs aus..

§ 650a BGB

alt

(1) Ein Bauvertrag ist ein Vertrag über die Herstellung, die Wiederherstellung, die Beseitigung oder den Umbau eines Bauwerks, einer Außenanlage oder eines Teils davon. Für den Bauvertrag gelten ergänzend die folgenden Vorschriften dieses Kapitels.

(2) Ein Vertrag über die Instandhaltung eines Bauwerks ist ein Bauvertrag, wenn das Werk für die Konstruktion, den Bestand oder den bestimmungsgemäßen Gebrauch von wesentlicher Bedeutung ist.

neu

(3) Es wird vermutet, dass

1. bautechnische Normungen, die sicherheitstechnische Festlegungen enthalten, anerkannte Regeln der Technik sind und
2. bautechnische Normungen, die reine Ausstattungs- und Komfortmerkmale abbilden, keine anerkannten Regeln der Technik sind.

§ 650o BGB neu

- (1) Ein Gebäudebauvertrag ist ein Bauvertrag im Sinne des § 650a Absatz 1 Satz 1, der ein Gebäude, die zu einem Gebäude gehörende Außenanlage oder einen Teil davon betrifft. Für Gebäudebauverträge zwischen fachkundigen Unternehmern gelten die Absätze 2 und 3.
- (2) In der Beschaffenheitsvereinbarung im Sinne des § 633 Absatz 2 Satz 1 können die Vertragsparteien von den anerkannten Regeln der Technik abweichen, ohne dass der Unternehmer den Besteller über die mit dieser Abweichung verbundenen Risiken und Konsequenzen aufklären muss.
- (3) Ist keine Beschaffenheit vereinbart, begründet ein Abweichen von den anerkannten Regeln der Technik dann keinen Sachmangel im Sinne des § 633 Absatz 2 Satz 2, wenn
1. die dauerhafte Sicherheit und Eignung des Gebäudes, der Außenanlage oder des Teils davon für die vertragsgemäße oder sonst für die gewöhnliche Verwendung sowie durch eine gleichwertige Ausführungsqualität gewährleistet ist und
 2. der Unternehmer dem Besteller diese Abweichung vor Ausführung der Bauleistung anzeigt und der Besteller dieser nicht unverzüglich widerspricht.

Kritik des VII. Zivilsenats des BGH (BauR 2024, 1725, 1726)

Dieser Gesetzentwurf ist insbesondere abzulehnen,

- weil der Mangelbegriff des Werkvertragsrechts grundlegend verkannt wird und der Gesetzentwurf deshalb zur Herbeiführung seines Ziels nicht geeignet ist,
- weil die bei der Errichtung von Wohngebäuden typischerweise gegebene Leistungskette nicht bedacht wird,
- weil eine Bindung der Gerichte an sicherheitsrelevante Normungen mit dem Demokratieprinzip nicht zu vereinbaren ist.

Regelung im Koalitionsvertrag, die Abweichung von den anerkannten Regeln der Technik nicht mehr als Mangel zu bewerten.

Bedenken:

- Es muss Mindeststandards geben, die ein sicheres und langlebiges Bauen beschreiben
- Zurückhaltung eher bei der Subsumtion unter den Begriff der aaRdT, so dass nicht per se jede DIN-Vorschrift darunter fällt.
- Vereinbarung von Regelungen nach dem Hamburger Modell auf der vertraglichen Ebene im Rahmen der Beschaffenheit