

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. – Leipziger Platz 9 – 10117 Berlin

An das
Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen
- Referat BII1 -

Berlin, den 09.04.2026

**Anhörung des Nationalen Kontrollrats zu DIN-Normen als untergesetzliche
Aufwandstreiber im Bauwesen
Ihre Anfrage vom 19.02.2026.**

Sehr geehrter Herr Suchan-Richters,
sehr geehrte Damen und Herren,

der Z.I. A. Zentrale Immobilien Ausschuss e. V. bedankt sich für Ihre vorbezeichnete Anfrage vom 19.02.2026 bzw. die Gelegenheit zur Stellungnahme zu den dort aufgeworfenen Fragen, verbunden mit folgender Stellungnahme:

**Zu I. Rechtliche Verankerung technischer Baustandards mit „Augenmaß“
– Zum Spannungsfeld zwischen Haftungsrisiko und Mindestqualität**

Der ZIA begrüßt ausdrücklich das Ziel, künftig effizienter, innovativer und kostengünstiger zu bauen. Die bestehende Rechtslage begünstigt eine Tendenz zum Überstandard, die mit erheblichen Kostenfolgen verbunden ist.

Nach gefestigter Rechtsprechung sichert der Auftragnehmer bei Vertragsschluss stillschweigend die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik (im Folgenden kurzum: a. a. R. d. T.) und der für das konkrete Bauwerk üblichen Qualitäts- und Komfortstandards zu. Weicht die Ausführung von den a. a. R. d. T. ab (ohne das eine anderweitige Beschaffenheit vereinbart ist), liegt regelmäßig ein Sachmangel des Bauwerks vor. Das gilt selbst dann, wenn sich noch kein Schaden realisiert hat oder die Gebrauchstauglichkeit derzeit nicht beeinträchtigt ist. Zwar kennt die Rechtsprechung hiervon auch Ausnahmen. So soll ein Verstoß gegen

Hauptstadtbüro
Leipziger Platz 9
10117 Berlin | Deutschland
T: +49 (0) 30 - 20 21 585 – 0
F: +49 (0) 30 - 20 21 585 – 29
info@zia-deutschland.de
www.zia-deutschland.de

Europabüro
3 rue du Luxembourg
B-1000 Brüssel | Belgien
Telefon: +32 (0) 2 - 550 16 14
Telefax: +32 (0) 2 - 550 16 17

Vorstand:
Iris Schöberl (Präsidentin)
Rolf Buch
Andreas Engelhardt
Jan-Hendrik Goldbeck
Ulrich Höller
Dr. Jochen Keysberg
Annette Kröger
Jochen Schenk

Ehrenpräsidenten:
Dr. Andreas Mattner
Dr. Eckart John von Freyend

Präsidium:
Brigitte Adam
Andrea Agrusow
Malte Andes
Martina Averbek
Sabine Barthauer
Klaus Beine
Dr. Christine Bernhofer
Michael Busch
Dr. Michael Bütter
Isabella Chacon Troidl
Kruno Crepulja
Paul Feldhoff
Paul Johannes Fietz
Peter Finkbeiner
Stefanie Frensch
Dr. Stefan Haas
Dr. Nicole Haft-Zboril
Dr. Nicole Handschuer (kooptiert)
Sebastian Hartrott
Lukas Jeckel
Anne Keilholz
Sascha Klaus
Barbara Knoflach
Sonja Knorr
Stephan Orloff (kooptiert)
Christian Redhardt
Rupprecht Rittweger
Christian Schmid
Sandra Scholz
Christian Schulz-Wulkow
Johannes Seidl
Nico Singer
Ulrich Steinmetz
Michael Struck
Steffen Szeidl
Alexander von Dobschütz
Lars von Lackum
Sonja Wärmtes
Klaus Weber
Dr. Marc Weinstock
Dr. Constantin Westphal
Ludger Wibbeke
Martina Williams
Oliver Wilm
Michael C. Wissner
André Zücker

Geschäftsführung:
Aygül Özkan (Hauptgeschäftsführerin)
Torsten Labetzki (Geschäftsführer)
VR 25863 B (Berlin-Charlottenburg)
Registrierter Interessenvertreter beim
Bund (R002399) und bei der EU
(34880145791-74)

eine a. a. R. d. T. keinen Mangel begründen, wenn der Auftragnehmer nachweist, dass die abweichende Ausführung trotz des Verstoßes auf Dauer weder die Funktionstauglichkeit noch die Optik beeinträchtigt und kein Schadens- oder sonstiges Risiko für die Gebrauchstauglichkeit des Bauwerks begründet. Die Darlegungs- und Beweislast dafür, dass trotz eines Regelverstoßes kein Risiko und kein Gebrauchsnachteil besteht, trifft dann den Auftragnehmer, dem ein solcher Nachweis oftmals jedoch nur schwer gelingt. Das Resultat ist eine Praxis, bei der Auftraggeber und Auftragnehmer hohe Standards vereinbaren, obwohl kostengünstigere Bauausführungen für das konkrete Vorhaben sachgerecht sein können. Dem soll der Gebäudetyp E Rechnung tragen.

Dafür ist eine rechtliche Verankerung erforderlich, die einerseits Auftragnehmer vor dem Haftungsrisiko bloßer Normabweichungen schützt und andererseits den Auftraggeber nicht schutzlos stellt bzw. ihm verlässliche Mindeststandards sichert. Dieses Spannungsfeld lässt sich nur lösen, wenn der normative Ausgangspunkt klar definiert wird. In diesem Zusammenhang sieht das Eckpunktepapier des BMJV und BMWSB zum Gebäudetyp E vor, dass in dessen Rahmen für *„die Bauausführung als Mindeststandard nur die Einhaltung derjenigen anerkannten Regeln der Technik“* geschuldet sein soll, *„die in den technischen Baubestimmungen der Länder enthalten sind“*. Dieser Ansatz erzeugt aus Sicht des ZIA jedoch systematische Widersprüche, die in der Praxis Rechtsunsicherheiten bergen:

Der Begriff der a. a. R. d. T. ist nicht legaldefiniert, sondern eine ungeschriebene, durch Rechtsprechung und Wissenschaft geprägte Kategorie. Demnach werden diejenigen technischen Regeln für maßgeblich erachtet, die in der Wissenschaft als theoretisch richtig erkannt, vorgebildeten Technikern durchweg bekannt sind und sich in der Praxis bewährt haben. Diese Einordnung ist – wie die Rechtsprechung eindrücklich belegt – im Einzelfall sachverständig zu klären. Vor diesem Hintergrund birgt bereits die maßstäbliche Anknüpfung an den unbestimmten Begriff a. a. R. d. T. die Gefahr, Unklarheiten zu erzeugen, die es gerade zu vermeiden gilt.

Die Technischen Baubestimmungen der Länder verweisen auf DIN-Normen, die keine Rechtsnormen sind, sondern private technische Regelungen mit Empfehlungscharakter. Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes gilt, dass nicht maßgebend ist, welche DIN-Norm gilt, sondern ob die Bauausführung zum Zeitpunkt der Abnahme den a. a. R. d. T. entspricht. DIN-Normen können die a. a. R. d. T. widerspiegeln, sie können aber auch hinter diesen zurückbleiben oder aber diese sogar übertreffen. Zwar wird DIN-Normen in der Rechtsprechung

eine Vermutung dafür zugebilligt, die a. a. R. d. T. wiederzugeben. Diese Vermutung ist aber widerlegbar und ebenfalls streitanfällig. Für die Einordnung bedarf es wiederum ebenfalls einer sachverständigen Expertise. In Anbetracht dessen macht der Ansatz, die Technischen Baubestimmungen der Länder nur insoweit als Mindeststandard gelten zu lassen, als ihr Inhalt zugleich den a. a. R. d. T. entspricht, den Verweis auf die Technischen Baubestimmungen praktisch wertlos. Die Kopplung an die a. a. R. d. T. bewirkt, dass die Technischen Baubestimmungen als Anknüpfungspunkt keinen eigenen, verlässlichen Maßstab liefern, sondern lediglich eine weitere Verweisstufe auf den unbestimmten, streitanfälligen und Sachverständigenexpertise bedürftigen Begriff der a. a. R. d. T. darstellen.

Überdies setzt der Ansatz von der Kopplung an die a. a. R. d. T. anscheinend implizit voraus, dass die Technischen Baubestimmungen der Länder allenfalls dasselbe Anforderungsniveau abbilden, wie die a. a. R. d. T., also der Verweis auf die Technischen Baubestimmungen tatsächlich eine Absenkung gegenüber dem Standard nach den a. a. R. d. T. bewirkt. Dies ist – wie vorstehend bereits aufgezeigt – jedoch nicht notwendigerweise der Fall, können die Technischen Baubestimmungen bzw. DIN-Normen doch durchaus über das hinausgehen, was die a. a. R. d. T. verlangen.

Daraus folgt eine paradoxe Konsequenz: Wenn die Technischen Baubestimmungen in einem konkreten Regelungsbereich strengere Anforderungen stellen als die a. a. R. d. T., würde die Kopplung dazu führen, dass beim Gebäudetyp E nicht der gesamte Inhalt der Technischen Baubestimmung gilt, sondern nur derjenige Teil, der zugleich eine a. a. R. d. T. darstellt – und damit möglicherweise ein geringerer der beiden Maßstäbe. Der Ansatz, der als Mindeststandard gedacht ist, sähe in diesem Fall also sogar weniger vor als die Technischen Baubestimmungen selbst. Mit anderen Worten: Der Verweis auf die Technischen Baubestimmungen würde durch die Kopplung an die a. a. R. d. T. nach unten hin gebrochen, statt einen verlässlichen Boden darzustellen.

Zu II. Unmittelbare Bezugnahme auf die Technischen Baubestimmungen ohne eine Kopplung an den Begriff der anerkannten Regeln der Technik

In Anknüpfung an die vorstehenden Ausführungen ließen sich die Technischen Baubestimmungen der Länder in den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) zum Werk-/Bauvertragsrecht zum Standard des einfachen Bauens

nach dem Gebäudetyp E erklären, auch um den gewünschten Gleichlauf flankierend zum Bauordnungsrecht zu erzielen.

In den Landesbauordnungen sollte darauf geachtet werden, dass sich die dort regelhaft formulierte Beachtungspflicht allein auf die in den jeweiligen Verwaltungsvorschriften als Technische Baubestimmungen bauaufsichtlich eingeführten technischen Regeln, nicht allerdings noch auf weitere (nicht näher benannte) a. a. R. d. T. bezieht. Nordrhein-Westfalen setzt diesen Ansatz aktuell in einer Novellierung der Bauordnung NRW um, die zum 01.07.2026 in Kraft treten soll.

Da sich die Länder bei der Bestimmung der in dem jeweiligen Land gültigen Technischen Baubestimmungen an der Musterverwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen des DIBt (Deutsches Institut für Bautechnik) und dem dort aufgeführten Katalog technischer Regeln orientieren, ist zum einen ein weitgehender Gleichklang auf bauordnungsrechtlicher Ebene gewährleistet, ohne den Ländern Spielraum für individuelle Abweichungen zu nehmen. Zum anderen wird die Musterverwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen des DIBt bereits heute regelmäßig fortgeschrieben; der Katalog der dort benannten technischen Regeln ist also nicht endgültig, sondern lässt Raum für künftige technischen Entwicklungen und Regelfortschritte.

Soweit sich in den Technischen Baubestimmungen aktuell technische Regeln identifizieren lassen, die, wie etwa reine Komfortregelungen, über das gewünschte Regelungsziel des einfachen Bauens hinausgehen, sollte eine Fortschreibung der Musterverwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen erfolgen.

Wir würden uns freuen, wenn unsere Ausführungen dazu beitragen, Praxisprobleme aufzuzeigen, und beteiligen uns gern an dem weiteren fachlichen Austausch.

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Schmalfuß

Abteilungsleiter für Wohn- und Wirtschaftsimmobilen, Baupolitik und Stadtentwicklung

Matthias Barz

Referent Baupolitik