

## Expertentipp

### **Abweichungen von den anerkannten Regeln der Technik**

Die allgemein anerkannten Regeln der Technik stellen den Mindeststandard dar, den ein Bauherr bei seinem Gebäude erwarten darf. Es ist auf deutschen Baustellen jedoch keine Seltenheit, dass dieser Standard unterschritten wird. Hiermit sind für den Bauunternehmer und den Planer erhebliche Haftungsrisiken verbunden, insbesondere, wenn mit dem Bauherrn im Vorhinein nicht ausreichend kommuniziert wurde.

### **Was sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik?**

Eine „allgemein anerkannte Regel der Technik“ muss in der Wissenschaft als theoretisch richtig anerkannt sein und sich in der Praxis überwiegend bewährt haben. Soweit die Definition. Die Praxis behilft sich damit, dass sie auf technische Regelwerke abstellt, die für das jeweils betroffene Gewerk Vorgaben und Anforderungen enthalten. Als Konkretisierungshilfen kommen u.a. die DIN-Normen des Deutschen Instituts für Normung e.V., die VDI-Richtlinien vom Verein Deutscher Ingenieure oder die Flachdachrichtlinien in Betracht.

In diesem Zusammenhang ist mit dem weit verbreiteten Irrglauben „aufzuräumen“, dass zur Bestimmung der anerkannten Regeln der Technik allein ein Blick in die betreffende DIN-Norm reiche. DIN-Normen sind keine Rechtsnormen, sondern „private technische Regelungen mit Empfehlungscharakter“, so der Bundesgerichtshof (BGH). Sie haben zwar die Vermutung für sich, die anerkannten Regeln der Technik wiederzugeben. Diese Vermutungswirkung ist jedoch widerlegbar. „Prominentestes“ Beispiel für eine DIN-Norm, die hinter den anerkannten Regeln der Technik zurückbleibt, war die DIN 4109 zum Schallschutz in Gebäuden.

### **Einzuhaltender Mindeststandard**

Aber wieso ist die Einhaltung der anerkannten Regeln für die Baubeteiligten so relevant? Nach ständiger Rechtsprechung des BGH gelten die anerkannten Regeln der Technik als – sowohl im BGB- als auch im VOB/B-Werkvertrag – grundsätzlich einzuhaltender Mindeststandard. Auch ohne konkrete Vereinbarung im Vertrag schuldet der

Bauunternehmer eine Ausführung entsprechend den anerkannten Regeln der Technik. Dies gilt entsprechend auch für die Planung eines Architekten oder Ingenieurs.

Die anerkannten Regeln der Technik stellen insofern das „Mindeste“ dar, was ein Bauherr zum Zeitpunkt der Abnahme beanspruchen kann. Sind diese nicht eingehalten, ist die Bauausführung mangelhaft und der Bauherr kann Nachbesserung und ggf. Schadensersatz verlangen.

### **Vereinbarung von Abweichungen**

Ausnahmsweise sind die anerkannten Regeln der Technik für die Mangelbeurteilung dann nicht relevant, wenn die Bauvertragsparteien eine höherwertigere Bauausführung als die allgemein übliche vereinbart haben. Zudem können sich die Parteien auf eine unterhalb der üblichen Qualität liegende Bauausführung verständigen (sog. Beschaffenheitsvereinbarung nach unten). Dies ist insbesondere beim Bauen im Bestand relevant, da es aus technischer Sicht nahezu unmöglich ist, sämtliche anerkannte Regeln der Technik einzuhalten, da diese in erster Linie für Neubauten entwickelt werden.

Hierbei ist jedoch Vorsicht geboten! An eine wirksame Beschaffenheitsvereinbarung nach unten werden von der Rechtsprechung sehr hohe Anforderungen gestellt. Der BGH fordert, dass der Planer oder Bauüberwacher den Auftraggeber deutlich auf das Abweichen vom allgemein üblichen Qualitätsstandard hinweisen und ihn über die Folgen aufklären muss. Dies gilt vor allem bei einem fachkundigen (privaten) Bauherrn. Etwas Anderes mag ausnahmsweise bei Vertragsparteien anzunehmen sein, die sich fachlich „auf Augenhöhe“ begegnen.

### **Konsequenzen für die Praxis**

An die Aufklärung bei einer (negativen) Abweichung von den anerkannten Regeln der Technik sind hohe Anforderungen zu stellen, weshalb von einem Unterschreiten des Mindeststandards eigentlich nur abgeraten werden kann. Dieser führt, ohne ausreichende Aufklärung, „geradewegs“ zum Haftungsfall.

Sollte eine Abweichung unumgänglich sein oder gar vom Auftraggeber gefordert werden, empfiehlt sich entweder eine konkrete und inhaltlich klare Regelung im Vertrag (nebst Risikoaufklärung) oder – im Laufe der

Bauausführung oder des Planungsprozesses – die schriftliche Vereinbarung einer sog. Haftungsfreistellungsvereinbarung. Diese ist so konkret wie möglich zu formulieren, am besten mit fachanwaltlicher Hilfe. Insbesondere sollte darin vorkommen, welche Bauausführung eine Abweichung von den anerkannten Regeln der Technik darstellt (Nennung der einschlägigen DIN-Norm o.ä.), weshalb die Abweichung erforderlich ist, welche Folgen hiermit verknüpft sein können und dass der Bauherr diesbezüglich auf seine Gewährleistungsansprüche verzichtet.

Rechtsanwalt Florian Herbst  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

### **Über die ARGE Baurecht**

Die Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht im Deutschen Anwaltverein ist der größte Berufsverband von baurechtlich spezialisierten Rechtsanwälten in Deutschland und Europa. Sie unterstützt die anwaltliche Fortbildung und fördert berufspolitische und wirtschaftliche Interessen ihrer rund 2.800 Mitglieder. Von deren spezifischen Leistungen profitieren Investoren, öffentliche Auftraggeber, Bauunternehmen, Architekten, Ingenieure, private Bauherren und andere Interessengruppen. Zudem stellt die ARGE Baurecht die Schlichtungs- und Schiedsordnung für Baustreitigkeiten (SOBau) bereit, um Konfliktfälle am Bau schnell und fundiert zu lösen. Weitere Informationen unter [www.arge-baurecht.com](http://www.arge-baurecht.com)

#### **Pressekontakt**

##### **Deutscher Anwaltverein**

Rechtsanwalt Swen Walentowski  
Telefon: 030 726152-129  
Telefax: 030 726152-193  
E-Mail: [walentowski@anwaltverein.de](mailto:walentowski@anwaltverein.de)

##### **ARGE Baurecht**

Guido Balke  
Telefon: 0221 800 471-12  
Telefax: 0221 800 471-26  
E-Mail: [presse@arge-baurecht.com](mailto:presse@arge-baurecht.com)