

# Einfach Bauen! Ohne Normen?

Bauzentrum München



RECHTSANWÄLTE STEUERBERATER

25. Februar 2026

# Inhalt

- A „Normen“ im Werk-, Bau- und Architekten- und Ingenieurrecht
- B Rechtliche Qualifizierung der „Normen“ und deren Folgen
- C Abweichungen – aber wie?



# A. „Normen im Werk-, Bau- und Architekten- und Ingenieurrecht



# A. „Normen“ im Werk-, Bau- und Architekten- und Ingenieurrecht

## I. Zivilrecht

### 1. Wo gibt es die allgemein anerkannten Regeln der Technik?

#### a. BGB

- § 633 BGB, der den Sach- und Rechtsmangel definiert, enthält keine ausdrücklichen Vorgaben

#### § 633 Sach- und Rechtsmangel

(1) Der Unternehmer hat dem Besteller das Werk frei von Sach- und Rechtsmängeln zu verschaffen.

(2) <sup>1</sup>Das Werk ist frei von Sachmängeln, wenn es die vereinbarte Beschaffenheit hat. <sup>2</sup>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 Werkes erwarten kann.

<sup>3</sup>Einem Sachmangel steht es gleich, wenn der Unternehmer ein anderes als das bestellte Werk oder das Werk in zu geringer Menge herstellt.

(3) Das Werk ist frei von Rechtsmängeln, wenn Dritte in Bezug auf das Werk keine oder nur die im Vertrag übernommenen Rechte gegen den Besteller geltend machen können.

## A. „Normen“ im Werk-, Bau- und Architekten- und Ingenieurrecht

- nach Auffassung des Gesetzgebers (BT-Drs. 14/6040, 261) ist es aber „nicht zweifelhaft“, dass die anerkannten Regeln der Technik als Mindeststandard beim BGB-Vertrag einzuhalten sind
- aus Sicht des Gesetzgebers (BT-Drs. 14/6040, 261) wäre die Aufnahme in das Gesetz sogar missverständlich, weil sonst der Werkunternehmer meinen könnte, nur mit Einhaltung dieser Regeln sei die Leistungspflicht bereits erfüllt  
→ Risiko, dass sich diese Regeln als unzulänglich erweisen, soll also beim Unternehmer liegen

# A. „Normen“ im Werk-, Bau- und Architekten- und Ingenieurrecht

## b. VOB/B

- demgegenüber enthält die VOB/B jedenfalls an zwei Stellen den Begriff der „anerkannten Regeln der Technik“

### § 4 Ausführung

(2)

1. <sup>1</sup>Der Auftragnehmer hat die Leistung unter eigener Verantwortung nach dem Vertrag auszuführen. <sup>2</sup>Dabei hat er die **anerkannten Regeln der Technik und die gesetzlichen und behördlichen Bestimmungen** zu beachten. <sup>3</sup>Es ist seine Sache, die Ausführung seiner vertraglichen Leistung zu leiten und für Ordnung auf seiner Arbeitsstelle zu sorgen.

### § 13 Mängelansprüche

(1) <sup>1</sup>Der Auftragnehmer hat dem Auftraggeber seine Leistung zum Zeitpunkt der Abnahme frei von Sachmängeln zu verschaffen. <sup>2</sup>Die Leistung ist zur Zeit der Abnahme frei von Sachmängeln, wenn sie die vereinbarte Beschaffenheit hat und den **anerkannten Regeln der Technik** entspricht. <sup>3</sup>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.

## A. „Normen“ im Werk-, Bau- und Architekten- und Ingenieurrecht

- Rechtscharakter der VOB/B ist die einer Allgemeinen Geschäftsbedingung → folgt im Umkehrschluss aus § 310 Abs. 1 S. 3 BGB → Norm nimmt VOB/B von der Inhaltskontrolle aus, wenn Vertragspartner des Verwenders Unternehmer oder die öffentliche Hand ist sowie die jeweils zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses geltenden Fassung ohne inhaltliche Abweichungen insgesamt einbezogen wird

### 2. Wie definiert man die allgemein anerkannten Regeln der Technik

- keine Legaldefinition
- „nur“ unscharfe Definitionen

Allgemein anerkannte Regeln der Technik bezeichnen diejenigen technischen geschriebenen oder ungeschriebenen Regeln, die von der Wissenschaft als theoretisch richtig anerkannt sind, sich bei der Mehrheit der Praktiker durchgesetzt haben und in der Praxis erprobt wurden und sich bewährt haben.

## A. „Normen“ im Werk-, Bau- und Architekten- und Ingenieurrecht

- Definition ist in der Praxis nicht problemlos anwendbar (vgl. etwa Zöllner, DS 2023, 16, 18):
  - Wann wird etwas in der Wissenschaft als theoretisch richtig anerkannt?
  - Welche Mehrheit entscheidet?
  - Wie stellt man diese nachvollziehbar fest?
  - Wann hat sich etwas in der Praxis durchgesetzt?
  - Welche Mehrheit entscheidet?
  - Wie stellt man diese nachvollziehbar fest?
  - Wann hat sich etwas in der Praxis hinreichend bewährt, insbesondere welcher Zeitraum entscheidet?
  - Und wie stellt man dies nachvollziehbar fest?
- daher hat sich die bisherige Meinung damit beholfen, dass technische Regelwerke (DIN-Normen, VDI-Richtlinien, VDE Bestimmungen usw.) vermutet die allgemein anerkannten Regeln der Technik wiedergeben!
- indes darf sich ein Gericht nicht auf persönliche Auffassung eines Sachverständigen stützen, sondern muss ihn anleiten, aussagekräftige Quellen zu nutzen (OLG Düsseldorf, Urteil vom 22.11.2024 – 22 U 40/24, BauR 2025, 1407 Rn 28 m.w.N.; Jousen, BauR 2022, 350, 354)
  - **Wird in der Praxis nahezu immer missachtet!**

## A. „Normen“ im Werk-, Bau- und Architekten- und Ingenieurrecht

- Zahlreiche Folgeprobleme:
  - wie der Anwendungsbereich und der Inhalt einer technischen Norm auszulegen ist, ist eine Rechtsfrage (ebenso OLG Koblenz, Urteil vom 19.05.2016 – 1 U 204/14, BauR 2017, 582; BeckOGK/Preisser, Stand: 01.07.2025, § 633 BGB Rn. 120)
  - auch die Feststellung einer allgemein anerkannten Regel der Technik ist eine Rechtsfrage, die freilich ein Gericht nur mit sachverständiger Beratung beantworten kann (Kniffka/Koebler/Jurgeleit/Sacher Kompendium BauR/Jurgeleit, 6. Aufl. 2025, 5. Teil Rn. 61)
  - gilt auch für die Frage der Anwendung des Anscheinsbeweises sowie der Widerlegung (vgl. *Weber*, jurisPR-PrivBauR 10/2023 Anm. 5 unter D.)

# A. „Normen“ im Werk-, Bau- und Architekten- und Ingenieurrecht

## II. Öffentliches Recht

- bauaufsichtliche Anforderungen gelten bei Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik als erfüllt → Art. 81a Abs. 1 S. 3 BayBO

### **Art. 81a BayBO - Technische Baubestimmungen**

(1) <sup>1</sup>Die vom Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr öffentlich bekanntgemachten Technischen Baubestimmungen sind zu beachten. <sup>2</sup>Von den Technischen Baubestimmungen kann abgewichen werden, wenn mit einer anderen Lösung in gleichem Maße die allgemeinen Anforderungen des Art. 3 Satz 1 erfüllt werden und in der Technischen Baubestimmung eine Abweichung nicht ausgeschlossen ist; Art. 15 Abs. 2 und Art. 17 bleiben unberührt. <sup>3</sup>Werden die **allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und Technik** beachtet, gelten die entsprechenden bauaufsichtlichen Anforderungen dieses Gesetzes und der auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften als eingehalten.

## A. „Normen“ im Werk-, Bau- und Architekten- und Ingenieurrecht

- Inbezugnahme von privaten technischen Regelwerken ist verfassungsrechtlich zwar anerkannt, aber nicht ganz unproblematisch (zutreffend Kluth, NVwZ 2024, 1715, 1718):

Das hängt damit zusammen, dass der Prozess der Entwicklung und Beschlussfassung der technischen Normen in den Händen von privaten Organisationen liegt, bei denen die Verfolgung von Eigeninteressen nicht vollständig ausgeschlossen ist und für die auch nicht die gleichen Transparenz- und Rechtsschutzregeln gelten wie im staatlichen Bereich.

- Konkretisierung von Art. 3 S. 1 BayBO

### **Art. 3 BayBO - Allgemeine Anforderungen**

<sup>1</sup>Bei der Anordnung, Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung, Instandhaltung und Beseitigung von Anlagen sind die Belange der Baukultur, insbesondere die anerkannten Regeln der Baukunst, so zu berücksichtigen, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden. <sup>2</sup>Anlagen müssen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung die Anforderungen des Satzes 1 während einer dem Zweck entsprechenden angemessenen Zeitdauer erfüllen und ohne Mängel benutzbar sein.

## A. „Normen“ im Werk-, Bau- und Architekten- und Ingenieurrecht

- im Dienste der Schutzzielbestimmung von Art. 3 S. 1 BayBO greift Art. 81a Abs. 1 S. 3 BayBO auf die Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB) zurück
- Abweichungen von den BayTB sind „begründungspflichtig“, wenn es keine allgemein anerkannten Regeln der Technik gibt
  - allgemeine Nachweise (Art. 17 i.V.m. 18, 19 BayBO)
    - allgemein bauaufsichtliche Zulassung → bundesweite Geltung
    - allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis → bundesweite Geltung
  - Zustimmung im Einzelfall (Art. 20 BayBO)
- weitere Verschärfungen der BayTB durch Ausgabe Februar 2025
- aber immer noch viel zu viele technischen Normen
- darüber hinaus Änderungen in Art. 63 Abs. 1 BayBO

## A. „Normen“ im Werk-, Bau- und Architekten- und Ingenieurrecht

### Art. 63 BayBO - Abweichungen

(1) <sup>1</sup>Die Bauaufsichtsbehörde **soll** Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und auf Grund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und bei Würdigung sowohl gesetzlich definierter überragender öffentlicher wie auch öffentlich-rechtlich geschützter nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des Art. 3 Satz 1 vereinbar sind. <sup>2</sup>Dies gilt insbesondere für

1.

Vorhaben, die der Weiternutzung bestehender Gebäude dienen,

2.

Abweichungen von den Anforderungen des Art. 6, wenn ein rechtmäßig errichtetes Gebäude durch ein Gebäude höchstens gleicher Abmessung und Gestalt ersetzt wird,

3.

Vorhaben zur Energieeinsparung und Nutzung erneuerbarer Energien,

4.

Vorhaben zur Erprobung neuer Bau- und Wohnformen.

<sup>3</sup>Der Zulassung einer Abweichung bedarf es nicht, wenn bautechnische Nachweise durch einen Prüfsachverständigen bescheinigt werden oder in den Fällen des Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 1 das Vorliegen der Voraussetzung für eine Abweichung durch ihn bescheinigt wird. <sup>4</sup>Art. 81a Abs. 1 Satz 2 bleibt unberührt.

## A. „Normen“ im Werk-, Bau- und Architekten- und Ingenieurrecht

- Umkehrung des Regel-Ausnahme-Verhältnisses → Zulassung ist nunmehr die Regel, wenn die Schutzziele des Art. 3 BayBO eingehalten werden (LT-Drs. 18/28882, 15 f.)
- zudem Innovations- und Experimentierklausel in Art. 63 Abs. 1 S. 2 Nr. 4 BayBO
- zivilrechtlich sind die öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten, wenn das Risiko der „Nichtverwendbarkeit“ besteht (BeckOK BauVertrR/Popescu, Stand: 15.08.2025, § 633 BGB Rn. 111 ff.; Kniffka/Koeble/Jurgeleit/Sacher Kompendium BauR/Jurgeleit, 6. Aufl. 2025, 5. Teil Rn. 68 ff.) → bewusstes Abweichen von zwingenden öffentlich-rechtlichen Vorgaben macht insoweit die Beschaffenheitsvereinbarung unwirksam (BeckOGK/Preisser, Stand: 01.07.2025, § 633 Rn. 97)

Ein Beschluss der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, der im Widerspruch zu bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Duldung des regelmäßigen Haltens von Lieferfahrzeugen in der auf dem Grundstück der Wohnungseigentümer befindlichen Feuerwehrezufahrt zusagt, ist nichtig.

**BGH, Urteil vom 28.01.2022 – V ZR 106/21, NJW-RR 2022, 664**

## B. Rechtliche Qualifizierung der „Normen“ und deren Folgen



## B. Rechtliche Qualifizierung der „Normen“ und deren Folgen

### I. Früher herrschende Auffassung

- Widerlegbare Vermutung, dass DIN-Normen und andere Regelwerke allgemein anerkannte Regeln der Technik enthalten
  - BGH, Urteil vom 24.05.2013 – V ZR 182/11, NJW 2013, 2271 (Wohnungseigentumsrecht) und öfters
  - OLG Brandenburg, Urteil vom 4.12.2025 – 10 U 29/25, IBR 2026, 66
  - OLG Stuttgart, Urteil vom 23.03.2023 – 10 U 29/22, NJW-RR 2023, 1317
  - OLG Rostock, Urteil vom 23.09.2020 – 4 U 86/19, BauR 2021, 1479

## B. Rechtliche Qualifizierung der „Normen“ und deren Folgen

### II. Differenzierender Ansatz

- Vermutungswirkung nur für sicherheitsdefinierende technische Normen
  - OLG Düsseldorf, Urteil vom 09.02.2023 – 5 U 227/21, NZBau 2023, 454
  - OLG Düsseldorf, Urteil vom 22.11.2024 – 22 U 40/24, BauR 2025, 1407
- **Problem: Was dient der Sicherheit und was dem Komfort- oder der Ausstattung?**

## B. Rechtliche Qualifizierung der „Normen“ und deren Folgen

### III. Neuere Auffassung der Mitglieder des VII. Zivilsenats

- Leupertz, BauR 2025, 365, 368; Locher-Weiss, FS Locher (2022), 263, 268 ff.; Ziegler, NJW 2019, 3756, 3757; Vogel, Editorial BauR 12/2022; auch Jousen, BauR 2022, 350, 355 f.
- **Kniffka/Koeble/Jurgleit/Sacher Kompendium BauR/Jurgleit, 6. Aufl. 2025, 5. Teil Rn. 56; Pamp, Editorial BauR 9/2025; „Standpunkt“ des VII. Zivilsenats des BGH, BauR 2024, 1725 ff.**
  - DIN-Normen usw. sind private technische Regeln mit Empfehlungscharakter, die die allgemein anerkannten Regeln der Technik wiedergeben oder hinter ihnen zurückbleiben können (so BGH, Urteil vom 14.06.2007 – VII ZR 45/06, BGHZ, 172, 346 Rn. 32; BGH, Urteil vom 04.06.2009 – VII ZR 54/07, BGHZ 181, 225 Rdn. 12 ff.)
  - keine rechtliche tragfähige Grundlage für Vermutungswirkung → Ausschüsse sind nicht demokratisch legitimiert
  - DIN 820-1 (Ausgabe 2022-12), Abschn. 8.1 Abs. 1 → DIN-Normen sollen sich erst als anerkannte Regeln der Technik etablieren
  - keine legitimierte Zusammensetzung der Normungsausschüsse → nach DIN 820-1 (Ausgabe: 2022-12), Abschn. 5.4 durch „Fachkundige aus interessierten Kreisen“

## B. Rechtliche Qualifizierung der „Normen“ und deren Folgen

- also kein transparentes und legitimes Verfahren (Arbeitskreis V, 9. Deutscher Baugerichtstag, BauR 2023, 1829, 1830 f.)
- wirtschaftlicher Einfluss lange Zeit vom DIN e.V. gewollt (zur „Werbung“ für die Mitarbeit in Normungsausschüssen vgl. Ritter-Höll/Vogel, BauR 2019, 1681, 1688 ff.)
- **Ergo: kein Anscheinsbeweis, dass technische Normen die allgemein anerkannten Regeln der Technik enthalten**

## B. Rechtliche Qualifizierung der „Normen“ und deren Folgen

### IV. Folgen

- Lückenschluss durch vorausgesetzte, übliche oder zu erwartende Beschaffenheit, wenn konkrete Beschaffenheitsvereinbarung fehlt
  - Mindestanforderungen an Schadens- und Gefahrprävention
  - technische Lebensdauer → Erwartungshorizont der Besteller weicht oft von technischem Erfahrungsschatz ab
- Freiheit von Normen bedingt vermeintliche Unsicherheit

## C. Abweichungen – aber wie?



## C. Abweichungen – aber wie?

### I. Zivilrecht

- ausdrückliche Vereinbarung (BGH, Urteil vom 16.07.1998 – VII ZR 350/96, BGHZ 139, 244 juris Rn. 24)
- Vereinbarung einer abweichenden Ausführungsart als solche reicht also grundsätzlich nicht aus (BGH, Urteil vom 11.11.1999 – VII ZR 403/98, NJW-RR 12012, 539, 542 f.)
- Aufklärung über die Bedeutung der allgemein anerkannten Regeln der Technik und die mit der Nichteinhaltung verbundenen Konsequenzen sowie Risiken (BGH, Urteil vom 14.11.2017 – VII ZR 65/14, BGHZ 217, 13 = NJW 2018, 391 Rn. 29 m.w.N.)
- entspricht der Rechtsprechung, dass schon immer Hinweis auf die Neuartigkeit erforderlich war (bereits BGH, Urteil vom 30.10.1975 – VII ZR 309/74, BauR 1976, 66 zum Architekten)

## C. Abweichungen – aber wie?

### II. Öffentliches Recht

- vgl. oben → soweit nicht bauaufsichtlich eingeführt, unproblematisch



## Ihr Beraterteam oder Ihre Ansprechpartner



### Dr. A. Orlík Vogel

Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht  
Partner

Telefon: +49 89 28634-321

E-Mail: [olrik.vogel@snp-online.de](mailto:olrik.vogel@snp-online.de)

### Schwerpunkte

Privates Bau- und Architektenrecht  
Immobilien- und Wohnungseigentumsrecht



#### BERLIN

Kurfürstendamm 33  
10719 Berlin

☎ +49 30 253780-0

✉ berlin@snp.law

#### DRESDEN

An der Dreikönigskirche 3  
01097 Dresden

☎ +49 351 80729-0

✉ dresden@snp.law

#### DÜSSELDORF

Josephinenstraße 11-13  
40212 Düsseldorf

☎ +49 211 5375373-0

✉ duesseldorf@snp.law

#### FRANKFURT AM MAIN

Uhlandstraße 2  
60314 Frankfurt am Main

☎ +49 69 610908-0

✉ frankfurt@snp.law

#### FREIBURG

Bismarckallee 10  
79098 Freiburg

☎ +49 761 214405-20

✉ freiburg@snp.law

#### LEIPZIG

Speck's Hof  
Reichsstraße 4/Aufgang A  
04109 Leipzig

☎ +49 341 71009-60

✉ leipzig@snp.law

#### MÜNCHEN

Officium an den Pinakotheken  
Türkenstraße 16  
80333 München

☎ +49 89 28634-0

✉ muenchen@snp.law

#### STUTTGART

STEP Stuttgarter Engineering Park  
Wankelstraße 5  
70563 Stuttgart

☎ + 49 711 244441-0

✉ stuttgart@snp.law