

**Müssen Sanierungen tatsächlich den
a.a.R.d.T. genügen, um ordnungsgemäß zu
sein?**

Pantaenius Immo – After-Work-BBQ & Insights



München, den 10. Juli 2025

Ihr Berater



Dr. Marius Holdschik

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Lehrbeauftragter an der Hochschule Neu-Ulm

Telefon: +49 89 28634-332

E-Mail: marinus.holdschik@snp.law



Schwerpunkte

Privates Bau- und Architektenrecht

Immobilien- und Wohnungseigentumsrecht

I. Einführung/Ausgangspunkt



BGH, Urteil vom 24.05.2013 – V ZR 182/12, ZMR 2014, 218

Der Bundesgerichtshof hatte im Jahre 2013 entschieden, dass ein Beschluss über die Sanierung gravierender Mängel der Bausubstanz **nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, wenn**

die Art und Weise der Sanierungsmethode den a.a.R.d.T. entspricht.

Dieser Vortrag soll die Frage behandeln, ob dies zutreffend sein kann.



Müssen Sanierungen tatsächlich den a.a.R.d.T. genügen, um ordnungsgemäß zu sein?

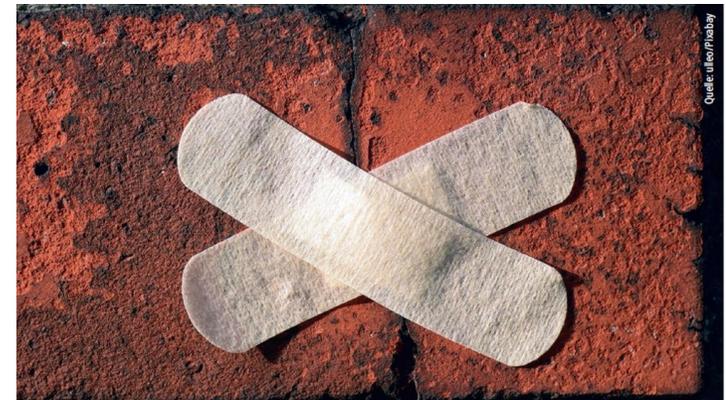
II. Funktion der allgemein anerkannten Regeln der Technik (a.a.R.d.T.)



- Definition: A.a.R.d.T. = technische Regeln für den Entwurf und die Ausführung von Werkanlagen, die **in der Wissenschaft als theoretisch richtig anerkannt sind und feststehen** sowie insbesondere in dem Kreise der für die Anwendung der betreffenden Regeln maßgeblichen, nach dem neuesten Erkenntnisstand vorgebildeten **Techniker durchweg bekannt und auf Grund fortdauernder praktischer Erfahrung als technisch geeignet, angemessen und notwendig anerkannt** sind. 
 - Einzelmeinungen in Wissenschaft oder Praxis sind irrelevant. 
 - Dabei müssen diese Regeln nicht ausschließlich förmlich in veröffentlichten Regelwerken enthalten sein, weil es auch ungeschriebene Regeln gibt. 
-  Entscheidend sind die Anerkennung und Praktizierung nach der **überwiegenden Anzahl der Wissenschaftler und Praktiker**.

- Es handelt es sich um **Qualitäts-, Komfort- und Sicherheitsstandards**, um einen gewissen **Mindeststandard der Werkleistung** zu erzielen. ✓
- Sie sollen die **Erreichung der Gebrauchs- und Funktionstauglichkeit**, insbesondere im Hinblick auf die **technische Lebensdauer** des Werks bzw. Teilen hiervon, **sicherstellen**. ✓
- Indes genügt allein die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik nicht, weil es auf die vereinbarte oder vorausgesetzte Gebrauchs- und Funktionstauglichkeit ankommt. ✗

⚠ **Ein Werk kann also mangelhaft sein, selbst wenn die Regeln eingehalten wurden, aber die Funktionstauglichkeit fehlt.**



- Zu diesen Regeln können (müssen aber nicht) gehören, etwa
 - DIN-Normen des Deutschen Instituts für Normung e.V.,
 - auf europäischer Ebene die Normen des Europäischen Komitees für Normung (CEN),
 - VDI-Richtlinien des Vereins Deutscher Ingenieure, oder
 - die VDE-Bestimmungen des Vereins Deutscher Elektrotechniker, oder
 - ähnliche private technische Regelungswerke mit Empfehlungscharakter
- Anforderungen an die technische Ausführung können sich aber auch aus Rechtsnormen (z.B. Gerätesicherheitsgesetz, Produktsicherheitsgesetz) oder aus Richtlinien des Herstellers (etwa zur Verarbeitung bestimmter Materialien) ergeben.

III. Vermutungswirkung technischer Normen



Nach ganz überwiegender Auffassung im Werk- und Bauvertragsrecht haben die kodifizierten Regelwerke, insbesondere die DIN-Normen, die **widerlegliche Vermutung**, dass sie die **allgemein anerkannten Regeln der Technik** beinhalten.

ABER:

- ➔ Schaut man sich das Normungsverfahren genauer an, gibt es aber **keine tragfähige rechtliche Begründung dafür**, weil das **Normungsverfahren** praktisch **keine Gewähr** dafür gibt, dass nach der Lebenserfahrung Normen verabschiedet werden, die dies rechtfertigen können.
- ↪ Der **DIN e.V.** als einer der wichtigsten Normgeber erhebt damit in seiner Norm für das Normungsverfahren (DIN 820-4:2014-06) auch gar **nicht den Anspruch**, sogleich die **allgemein anerkannten Regeln der Technik zu generieren**.



BauR 2024, 1725, 1727 f.

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat in der Stellungnahme zum Referentenwurf zum Gebäudetyp-E-Gesetz hierzu knapp aber präzise ausgeführt:

*„Eine entsprechende Vermutung existiert in der Rechtsprechung des VII. Zivilsenats nicht. Der VII. Zivilsenat hat vielmehr in mehreren Entscheidungen darauf hingewiesen, dass DIN-Normen **keine Rechtsnormen** sind, sondern **private technische Regelungen mit Empfehlungscharakter, die nicht anerkannte Regeln der Technik darstellen müssen**. Als private technische Regelungen werden DIN-Normen vielmehr **von demokratisch nicht legitimierten Arbeitsausschüssen in einem nicht transparenten, der Öffentlichkeit unzugänglichen Verfahren ausgearbeitet**. Wie die Empfehlungen zustande kommen, insbesondere inwieweit die Ausschüsse von individuellen wirtschaftlichen Interessen beeinflusst werden, ist nicht nachvollziehbar. Die Parteien und Gerichte gleichwohl an DIN-Normen grundsätzlich zu binden, ist rechtsstaatlich bedenklich.“*

➔ Für sie spricht, dass sich die **Vermutungsregelung kaum widerlegen lässt**. Schon die **Feststellung der allgemein anerkannten Regeln der Technik ist mit außerordentlichen Schwierigkeiten verbunden**. Die notwendige Feststellung mit sachverständiger Beratung geht in Bauprozessen regelmäßig schief, sei es, dass das Gericht dem Sachverständigen die Beantwortung ganz überträgt oder der Sachverständige die Tatbestandsvoraussetzungen für diese Regeln nicht kennt oder nicht richtig hierunter subsumieren kann. Es handelt sich nämlich um einen Rechtsbegriff.

↪ Nicht ohne Grund hat das OLG Düsseldorf, Urteil vom 22.11.2024 – 22 U 40/24 kürzlich ausgeführt:

*„Das Gericht darf sich bei der Prüfung, welche Ausführung den anerkannten Regeln der Technik entspricht, **nicht auf die persönliche Auffassung eines Sachverständigen stützen**. Es muss den Sachverständigen anleiten, aussagekräftige Erkenntnisquellen zu nutzen, um die Frage, welche Ausführung den anerkannten Regeln der Technik entspricht, zu beantworten.“*

IV. Entscheidung des V. Zivilsenats des BGH



BGH, Urteil vom 24.05.2013 – V ZR 182/12

Sachverhalt:

Im Fall war nach sachverständiger Feststellung im Auftrag eines Teileigentümers festgestellt worden, dass die Dach- und Deckenkonstruktion der Wohnanlage mit „echtem Hausschwamm“ und sonstigen holzerstörenden Pilzen befallen ist.

Der Sachverständige des Teileigentümers empfiehlt eine umfassende Sanierung nach der damals geltenden DIN 68800. Demgegenüber meint der von der Gemeinschaft beauftragte Sachverständige, es lägen allenfalls leichte Schäden der Deckenkonstruktion vor.

Die Gemeinschaft lehnt daraufhin den Antrag des Teileigentümers ab, aufwändig nach DIN 68800 zu sanieren. Der Teileigentümer erhebt Beschlussersetzungsklage, die in allen Vorinstanzen erfolgreich war.



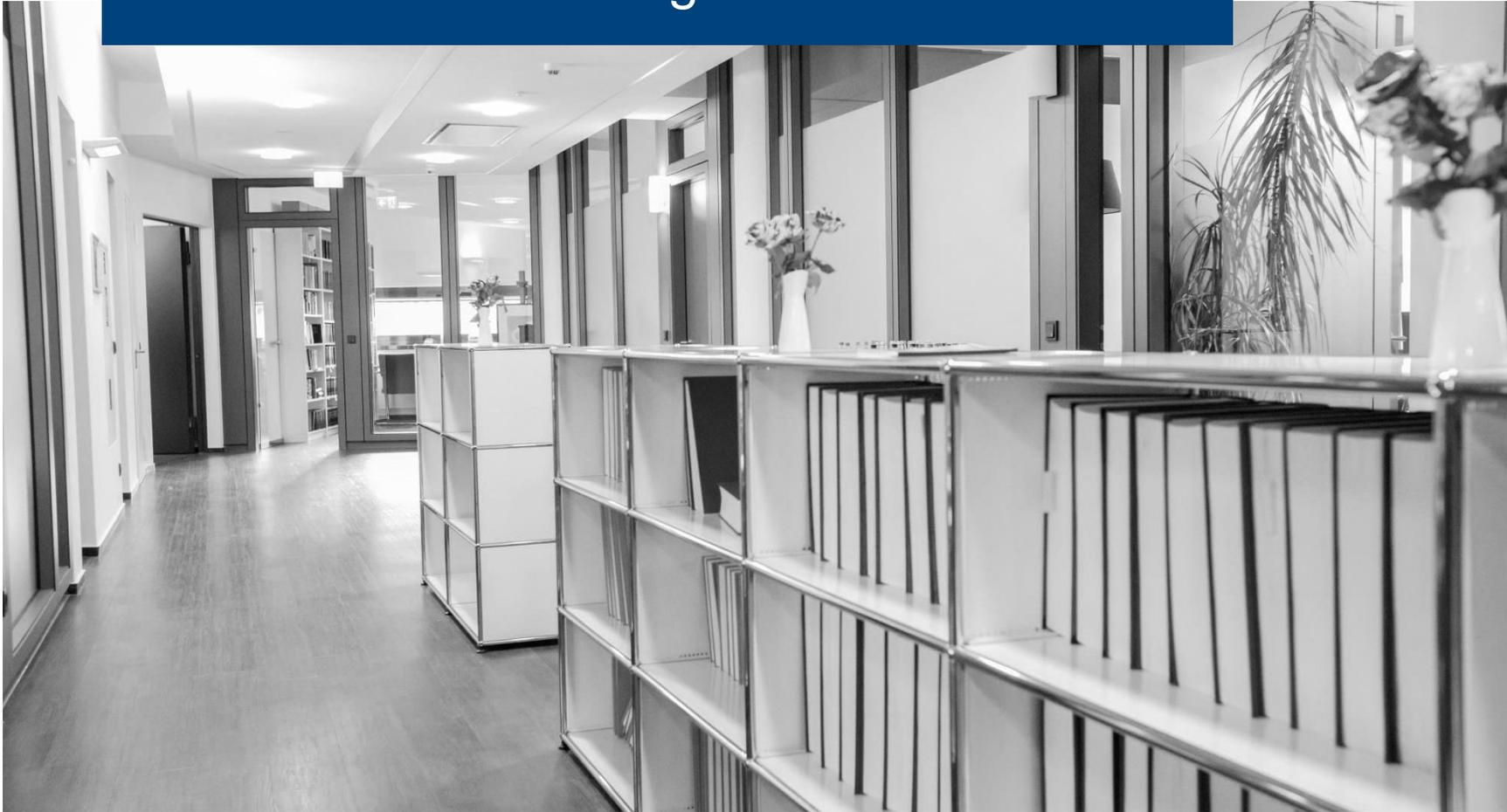
➔ Der V. Zivilsenat des BGH gibt dem Teileigentümer Recht - es muss **DIN-gerecht saniert** werden!



Entscheidungsgründe:

- Den **Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung** genüge jedenfalls bei Vorliegen gravierender Mängel der Bausubstanz nur **eine dem allgemein anerkannten Stand der Technik entsprechende** Sanierung. Sanierungsmaßnahmen müssten regelmäßig den **im Zeitpunkt ihrer Durchführung maßgebenden Standards** entsprechen.
- Da DIN-Normen die **Vermutung** in sich trügen, dass sie den Stand der allgemein anerkannten Regeln der Technik wiedergeben, seien solche **Sanierungen grundsätzlich DIN-gerecht auszuführen**. Diese Vermutung beziehe sich nur auf die jeweils aktuelle Fassung der DIN-Norm. Sie **könne entkräftet werden**. Ob DIN-Normen hinter den allgemein anerkannten Regeln der Technik zurückblieben, sei **durch Einholung eines Sachverständigengutachtens zu klären**.

V. Kritische Bewertung



- Methodisch ist zu bemängeln, dass der V. Zivilsenat die Vermutung lediglich mit dem Verweis auf eine Literaturstelle begründet.
- Der für Bau- und Werkvertragsrecht zuständige **VII. Zivilsenat** hat eine solche **Vermutung nie entschieden**. Für die Einhaltung eines Mindeststandards für die Sanierungsmaßnahmen **verweist der V. Zivilsenat trotzdem auf die Rechtsprechung des VII. Zivilsenats** und meint, die Problematik sei „ähnlich“ gelagert.

 Das in Bezug genommene Urteil befasst sich aber mit der Errichtung neuer Eigentumswohnungen und dem hierbei einzuhaltenden Schallschutz. Es entscheidet, dass die **Werte der DIN 4109 keine Mindestanforderungen für die üblichen Qualitäts- und Komfortmaßstäbe festlegen**, sondern lediglich Menschen in Aufenthaltsräumen vor unzumutbaren Belästigungen durch Schallübertragung schützen soll.

Der Vergleich des V. Zivilsenats passt also nicht!

Er passt auch in anderer Hinsicht nicht:

- Werkvertraglich steht die Erreichung der **vereinbarten oder vom Vertrag vorausgesetzten Funktionstauglichkeit im Vordergrund.**

 Die Rechtsprechung hat schon früh erkannt, dass deren **Erreichung eine Abweichung von den a.a.R.d.T. sogar bedingen kann.**

 Von daher kann und muss man große Zweifel haben, ob eine **Verknüpfung der Ordnungsmäßigkeit von Erhaltungsmaßnahmen mit der Einhaltung von DIN-Normen wirklich sachgerecht** ist. Größere **Erhaltungsmaßnahmen an Bestandsobjekten** müssen, soweit es keine Ausnahme- oder Befreiungstatbestände gibt, **zwingende gesetzliche Vorgaben (Brandschutz, energetische Vorgaben, Verkehrssicherheit usw.) einhalten**. Bezüglich deren Durchführung stoßen **technische Regelwerke** an ihre Grenzen, weil sie **primär für Neubauvorhaben gemacht** sind.



Im Bestand gibt es regelmäßig technische und wirtschaftliche Zwangspunkte, die einen Kompromiss zwischen einem erweiterten Umfang der Erhaltungsmaßnahme und den damit verbundenen Vorteilen, insbesondere der Sicherstellung der Funktionstauglichkeit erfordern.

Vgl. dazu Bärmann/Dötsch, 15. Aufl. 2023, § 19 WEG Rn. 137:

*„Diese Vermutung (für das Vorliegen a.a.R.d.T.) kann jedoch entkräftet werden, etwa wenn neuere Erkenntnisse **andere Methoden an Stelle der DIN-Normen geeigneter** erscheinen lassen oder **zum selben Erfolg führen**, auch im Bereich der Erhaltung im Altbaubereich ist bisweilen nur eine DIN-nahe Ausgestaltung möglich. Zwischen mehreren geeigneten Maßnahmen dürfen die WEer aber ermessensfehlerfrei auswählen.“*

In der Sache geht es daher eher darum, bei Erhaltungsmaßnahmen grundsätzlich den **heutigen Baustandard einzuhalten**. Dies ist vorbehaltlich der oben beschriebenen Zwangspunkte auch nicht zu beanstanden.

 So jetzt BGH, Urteil vom 04.05.2018 – V ZR 203/17

Müssen Sanierungen tatsächlich den a.a.R.d.T. genügen, um ordnungsgemäß zu sein?

VI. Fazit

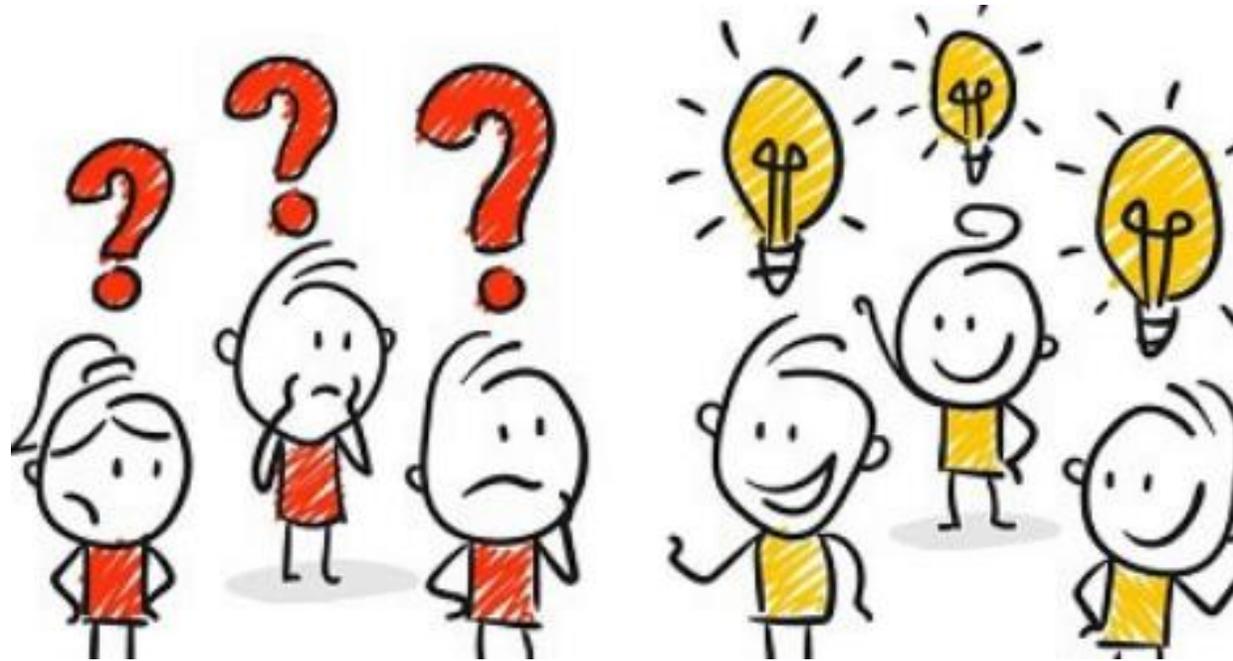


Die Überlegungen zeigen:

- Die Einhaltung technischer Normen **kann ein geeigneter Maßstab** für die Ordnungsmäßigkeit von Erhaltungsmaßnahmen sein – sie **darf aber nicht unreflektiert zu einer materiellen Schranke** erklärt werden.
- Vielmehr kommt es auf eine **sachgerechte, ermessensfehlerfreie Entscheidung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** an, die sich auf eine **fundierte Bestandsaufnahme und transparente Information über die technischen Alternativen mit Vor- und Nachteilen** stützen muss (= Grundsatz der allgemeinen Ermessenslehre, die auch sonst im Wohnungseigentumsrecht gilt).

⚠ ABER: Soweit die Erhaltungsmaßnahme von technischen Normen abweichen könnte, ist ggf. die Versicherung in die Entscheidungsfindung rechtzeitig miteinzubinden, um keine von den Versicherungsbedingungen ggf. abweichende Maßnahmen zu beschließen.





VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!

Müssen Sanierungen tatsächlich den a.a.R.d.T. genügen, um ordnungsgemäß zu sein?

BERLIN

Kurfürstendamm 33
10719 Berlin
+49 30 253780-0
berlin@snp.law

FRANKFURT AM MAIN

Uhlandstraße 2
60314 Frankfurt am Main
+49 69 610908-0
frankfurt@snp.law

MÜNCHEN

Officium an den Pinakotheken
Türkenstraße 16
80333 München
+49 89 28634-0
muenchen@snp.law

DRESDEN

An der Dreikönigskirche 3
01097 Dresden
+49 351 80729-0
dresden@snp.law

FREIBURG

Bismarckallee 10
79098 Freiburg
+49 761 214405-20
freiburg@snp.law

STUTTGART

STEP Stuttgarter Engineering Park
Wankelstraße 5
70563 Stuttgart
+49 711 244441-0
stuttgart@snp.law

DÜSSELDORF

Josephinenstraße 11-13
40212 Düsseldorf
+49 211 5375373-0
duesseldorf@snp.law

LEIPZIG

Speck's Hof
Reichsstraße 4/Aufgang A
04109 Leipzig
+49 341 71009-60
leipzig@snp.law