



HOAI • Newsletter

Juni 2019

Liebe Mandantschaft,
sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem HOAI-Newsletter Juni 2019 möchten wir Sie schwerpunktmäßig über die Auswirkungen informieren, die sich aus der neuen DIN 276 (Kosten im Bauwesen) ergeben. Die DIN wurde Ende 2018 veröffentlicht und enthält eine Reihe von Änderungen und Erweiterungen. Das wirft sofort Folgefragen auf, sowohl für die Ebene der Kostenermittlung als solcher, als auch für Honorarabrechnungen nach HOAI. Diese Fragen gehen wir nachfolgend Schritt für Schritt durch.

Zur Vervollständigung finden Sie dann noch einige aktuelle Informationen über Streitfälle, die dadurch entstanden sind, dass sich im laufenden Projekt eine Norm geändert hat.

Wir wünschen viel Spaß bei der Lektüre.

Mit freundlichen Grüßen
aus Berlin, Augsburg und Frankfurt (Oder)

Ihr [GGSC] Anwaltsteam

[GGSC]

[Gaßner, Groth, Siederer & Coll.]
Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

DIE THEMEN DIESER AUSGABE:

- [Newsticker – Wann kommt das EuGH-Urteil zur HOAI?](#)
- [Neue DIN 276 – Was hat sich geändert?](#)
- [Muss man Kosten ab sofort nach der neuen DIN 276 ermitteln?](#)
- [Gilt die neue DIN 276 für die Ermittlung der anrechenbaren Kosten beim Honorar?](#)
- [Auswirkungen der DIN-Änderung auf die Vertragsgestaltung?](#)
- [Änderungen von Regeln der Technik im laufenden Projekt – Welche Auswirkungen auf die Planungsleistung?](#)
- [Änderungen von Regeln der Technik in der Gewährleistungsphase – Welche Auswirkungen auf die Mängelbeseitigung?](#)
- [GGSC] auf Veranstaltungen
- [GGSC] Online



[NEWTICKER – WANN KOMMT DAS EUGH-URTEIL ZUR HOAI?]

Der Europäische Gerichtshof wird am 04.07.2019 über die Klage entscheiden, mit der die EU-Kommission durchsetzen will, dass das Mindestsatzgebot der HOAI gegen EU-Recht verstößt (siehe hierzu bereits unseren [Newsletter vom Februar 2019](#)). Wir werden sofort näher berichten, sobald uns Entscheidung und Urteilstext vorliegen.

Rückfragen bei [GGSC] bitte an:



Rechtsanwalt
Dr. Sebastian Schattenfroh

[->zurück zum Inhaltsverzeichnis](#)

[NEUE DIN 276 – WAS HAT SICH GEÄNDERT?]

Die „DIN 276:2018-12 - Kosten im Hochbau“ enthält eine Vielzahl von Veränderungen. Wir fassen nachfolgend die für die Praxis wichtigsten Veränderungen für Sie zusammen.

- **Neue Kostengruppen:** Aus den bisher sieben Kostengruppen sind acht geworden, indem die bisherige KG 700 (Finanzierungskosten) aufgesplittet wurde: Unverändert zur KG 700 gehören alle klassischen Baunebenkosten, insbesondere die Planerhonorare. In die neue KG 800 hat man hingegen die eigentlichen Finanzierungskosten ausgelagert.

Ferner gibt es innerhalb der einzelnen Kostengruppen Modernisierungen und terminologische Verschiebungen. Die erste und zweite Gliederungsebene (KG 100, 200 etc. bzw. KG 310, 320 etc.) sind weitgehend unverändert geblieben, mit gewissen terminologischen Anpassungen infolge der Integration der Ingenieurbauwerke. Fachlich begründete Verschiebungen gibt es in größerem Umfang auf der dritten Gliederungsebene (KG 311, 312, 313 etc.). Diese alle hier zu behandeln, würde den Rahmen sprengen. Größere Praxisrelevanz hat insoweit für Landschaftsarchitekten, dass die Kosten von Dachbegrünungen nun eindeutig zur KG 300 gehören. Das schafft Probleme bei der Honorarabrechnung (dazu unten mehr).
- **Zusammenfassung von Hochbau und Ingenieurbau:** Bisher gab es zwei Fassungen der DIN 276, einmal für den Hochbau (Teil 1), einmal für Ingenieurbauwerke (Teil 4), mit in Teilen unterschiedlichen Kostengruppen. Die neue DIN 276 hat diese beiden Regelwerke zusammengefasst. Es gibt jetzt also nur noch eine einheitliche DIN 276 für alle Kosten im Hochbau.
- **Neue Kostenermittlungsart „Kostenvoranschlag“:** Die neue DIN 276 führt eine weitere Kostenermittlungsart ein, die systematisch nach der Kostenberechnung und vor dem Kostenanschlag eingeordnet wird, nämlich den sog. Kostenvoranschlag. Dieser „dient den Entscheidungen über die Ausführungsplanung und die Vorbereitung der



Vergabe“. Daraus wird man folgern müssen, dass der Kostenvoranschlag offenbar vor Beginn der Ausführungsplanung erstellt werden soll. Die Kosten müssen dabei sowohl (!) nach Kostengruppen bis zur 3. Ebene, als auch nach Vergabeeinheiten aufgeschlüsselt werden. Das verursacht erheblichen Mehraufwand für Planer. Ferner ist das Verhältnis zum in der HOAI in der LP 6 vorgesehenen bepreisten Leistungsverzeichnis noch unklar.

- **Vorverlagerung der Gliederungstiefe:** Die für die Praxis wohl wichtigste Veränderung besteht darin, dass die neue DIN schon in frühen Leistungsphasen größere Genauigkeit verlangt: Während bisher die Kostenschätzung nur eine Aufschlüsselung nach der ersten Gliederungsebene erforderte (KG 100, 200 etc.), muss sie nach der neuen DIN bereits bis zur zweiten Gliederungsebene aufgeschlüsselt werden (KG 310, 320, 330 etc.). Parallel dazu muss die Kostenberechnung die Kosten nun nicht mehr nur bis zur zweiten Gliederungsebene aufschlüsseln, sondern bereits bis zur dritten Ebene (KG 311, 312, 313 etc.).
- **Gliederung des Kostenanschlags:** Während der Kostenanschlag nach alter DIN 276 sowohl nach Kostengruppen, als auch nach Vergabeeinheiten zu gliedern war, sieht die neue DIN nun vor, dass er nur noch nach Vergabeeinheiten gegliedert wird.

Insgesamt kann man sagen, dass die neue DIN 276 von den planenden Büros deutlich

mehr fordert, nämlich eine zusätzliche Kostenermittlung, ferner bereits in frühen Phasen deutlich genauere Aufgliederungen der Kosten, und all dies auch noch zum Teil mehrfach während des Projekts. Der Text der neuen DIN 276 ist nicht mit den HOAI-Leistungsphasen harmonisiert worden. Das wirft eine Reihe von Fragen auf: Muss man als Planer die Kosten ab sofort nach der neuen DIN 276 ermitteln? Oder bleibt es zumindest bei bestehenden Verträgen bei der alten DIN 276? Und wie muss man die für das Honorar anrechenbaren Kosten aufschlüsseln? Nach alter oder nach neuer DIN 276? Was sollte man dazu sinnvollerweise in den Verträgen regeln?

Rückfragen bei [GGSC] bitte an:



Rechtsanwalt
Dr. Sebastian Schattenfroh

[->zurück zum Inhaltsverzeichnis](#)

[MUSS MAN KOSTEN AB SOFORT NACH DER NEUEN DIN 276 ERMITTELN?]

Mit der Veröffentlichung der neuen DIN 276 stellt sich die Frage, ob diese nun sofort bei den Kostenermittlungen anzuwenden ist. Entscheidend ist dafür, ob es eine explizite vertragliche Vereinbarung gibt. Gibt es keine, so gelten die allgemeinen Vorgaben des BGB.



Ausgangspunkt – Was sagt der Vertrag?

Maßgeblich für die Frage, ob die alte oder die neue DIN anwendbar ist, ist zunächst eine mögliche vertragliche Vereinbarung. Enthält der Vertrag eine explizite Regelung, ist diese für die Kostenberechnung maßgeblich. Regelt der Vertrag also ausdrücklich die Anwendung der neuen oder der alten DIN 276, ist die jeweils konkret vereinbarte Fassung der DIN 276 anzuwenden.

In den meisten Fällen wird der Planervertrag keine ausdrückliche Regelung enthalten, sondern lediglich Bezug auf die HOAI nehmen. Die HOAI regelt zwar in § 4 Abs. 1 S. 3 HOAI die Geltung der *alten* DIN 276. Dies gilt jedoch ausdrücklich nur für die Ermittlung der *anrechenbaren* Kosten, also für das Honorar des Planers, nicht hingegen für die Kostenermittlungen, die man als Architekt oder Ingenieur dem Bauherrn als Leistung schuldet (Kostenschätzung, Kostenberechnung, Kostenanschlag etc.).

Nun beziehen sich die meisten Planerverträge darüber hinaus noch auf die HOAI-Leistungsphasen. Auch das hilft aber nicht wirklich weiter. Zwar umfasst z.B. die Leistungsphase 2 ausweislich der Anlage 10 zur HOAI in den Grundleistungen auch eine Kostenschätzung nach DIN 276. Es ist aber nicht geregelt, welche Fassung gelten soll.

Im Ergebnis kann im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung also nur Klarheit über die anzuwendende Fassung der DIN 276 gewonnen werden, wenn diese ausdrücklich vereinbart wird.

Was gilt, wenn der Vertrag nichts regelt?

Fehlt eine solche vertragliche Vereinbarung, so schuldet der Planer nach dem BGB immer die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik. Dabei handelt es sich um solche Regelungen, die sich in der Praxis schon über einen gewissen Zeitraum durch Anwendung bewährt haben und also „anerkannt“ sind. Dies ist bei der neuen DIN 276 Fassung derzeit noch nicht der Fall. Zählt aber die neue DIN 276 noch nicht zu den anerkannten Regeln der Technik, so schuldet der Planer nach den allgemeinen werkvertraglichen Vorgaben des BGB auch nicht die Anwendung der neuen DIN 276. Er muss die Kosten der Planung vielmehr weiterhin nach der alten DIN 276 berechnen.

Fazit

Im Ergebnis bleibt festzustellen, dass die neue DIN 276 bislang nur dann Anwendung findet, wenn dies vertraglich ausdrücklich vereinbart ist. Ist dies nicht der Fall, ist nach dem aktuellen Stand davon auszugehen, dass weiterhin die alte DIN 276 für die Kostenermittlungen heranzuziehen ist. Dennoch ist es ratsam, um Unstimmigkeiten zu vermeiden, die anzuwendende Fassung der DIN 276 ausdrücklich zu vereinbaren.

Rückfragen bei [GGSC] bitte an:



Rechtsanwalt
René Hermann

[-> zurück zum Inhaltsverzeichnis](#)



[GILT DIE NEUE DIN 276 FÜR DIE ERMITTLUNG DER ANRECHENBAREN KOSTEN BEIM HONORAR?]

Die Veröffentlichung der neuen DIN 276 erfordert von Planern zukünftig nicht nur eine Umstellung bei der Kostenermittlung, sondern wirft auch Fragen bei der Ermittlung der anrechenbaren Kosten auf.

Gesetzlicher Ausgangspunkt

Nach § 4 HOAI existieren zwei Anknüpfungspunkte für die Ermittlung der anrechenbaren Kosten: Gemäß Satz 2 sind die anrechenbaren Kosten grundsätzlich nach allgemein anerkannten Regeln der Technik oder nach Verwaltungsvorschriften zu ermitteln. Satz 3 bestimmt darüber hinaus explizit, dass anrechenbare Kosten nach der DIN 276 in der Fassung vom Dezember 2008 zu ermitteln, sind sofern in der HOAI auf die DIN 276 Bezug genommen wird. Aktuell erwächst aus dieser „doppelten“ Anknüpfung in der Praxis kein Problem, weil die alte DIN 276 die allgemein anerkannte Regel der Technik verkörpern dürfte; beide Anknüpfungspunkte führen also derzeit noch zum selben Ergebnis.

Was aber gilt, wenn die neue DIN 276 sich zukünftig als fachlich anerkanntes Regelwerk für die Kostenermittlung herausbildet? Ist dann der grundsätzliche Verweis auf die allgemein anerkannten Regeln der Technik oder der explizite Verweis auf die DIN 276 in der Fassung vom Dezember 2008 maßgeblich?

In der Fachliteratur wird über diese Frage – womöglich auch wegen des Fehlens einer höchstrichterlichen Entscheidung – ein veritabler Meinungsstreit geführt. Unsere These: Aufgrund der klaren und unmissverständlichen Bezugnahme auf die alte DIN 276 sind anrechenbare Kosten auch zukünftig entsprechend der Fassung aus dem Jahr 2008 zu ermitteln.

Konsequenzen für die Praxis

Dies kann in der Praxis zu einem erheblichen Problem führen, das es auch schon unter der HOAI 1996 und der HOAI 2002 gab: Auf der Leistungsebene (Kostenermittlung) wird über kurz oder lang die neue DIN 276 anzuwenden sein (siehe oben „Muss man Kosten ab sofort schon nach der neuen DIN 276 ermitteln?“). Auf der Honorarebene (anrechenbare Kosten) wird aufgrund des eindeutigen Verweises auch weiterhin die Pflicht zur Anwendung der alten DIN 276 bestehen. Rechnungen auf Basis der alten DIN 276 können vom Auftraggeber dann als nicht prüfbar zurückgewiesen werden (siehe zur alten HOAI: BGH, 22.01.1998, VII ZR 259/96). Das führt zu dem unschönen Ergebnis, dass Planer, wenn nichts anderes vereinbart ist, zukünftig, sobald die neue DIN 276 sich durchgesetzt hat, zwei Kostenermittlungen nach unterschiedlichen DIN-Fassungen erstellen müssten – einmal nach der neuen DIN für die Ermittlung der Baukosten, einmal nach der alten DIN für die Ermittlung der anrechenbaren Kosten als Abrechnungsparameter.



Fazit

Bei dem Abschluss von Verträgen sollten Planer daher zukünftig penibel darauf achten, einen „Gleichlauf“ bei der Kostenermittlung auf Leistungs- und Honorarebene herzustellen. Welche Fassung der DIN 276 man dabei als maßgeblich vereinbart, können die Parteien aktuell noch frei vereinbaren. Wichtig ist nur, dass überhaupt etwas vereinbart wird.

Rückfragen bei [GGSC] bitte an:



Rechtsanwalt
[Dr. Benjamin Tschida](#)

[->zurück zum Inhaltsverzeichnis](#)

[AUSWIRKUNGEN DER DIN-ÄNDERUNG AUF DIE VERTRAGSGESTALTUNG?]

Vor allem die rechtliche Grauzone auf der Leistungsebene (ab wann ist die neue DIN 276 anerkannte Regel der Technik?) macht es aus unserer Sicht erforderlich, für klare vertragliche Regelungen zu sorgen, solange diese Grauzone fortbesteht. Solche Klarstellungen liegen im Interesse von Auftraggeber und Auftragnehmer.

Leistungsebene

- Künftig zu unterzeichnende Verträge sollten bis auf Weiteres ausdrückliche Regelungen enthalten, ob die Kosten nach alter oder nach neuer DIN ermittelt

werden sollen. Beides dürfte nach derzeitiger Rechtslage legal möglich sein, weil eben noch nicht feststeht, dass die DIN 276 schon anerkannte Regel der Technik ist. Das wird in einigen Jahren sicherlich anders sein, aber bis dahin empfiehlt sich schlicht und ergreifend eine Klarstellung.

- Kostenvoranschlag ja / nein: Ferner sollten sich AG und AN entscheiden, ob sie in dem konkreten Projekt den neu geschaffenen Kostenvoranschlag benötigen oder nicht. Falls er erstellt werden soll, dürfte es zweckmäßig sein festzulegen, zu welchem Stichtag dieser Kostenvoranschlag erstellt wird, weil dies in der DIN nicht ausreichend klar geregelt ist.

Honorarebene

Wenn man im Vertrag nichts regelt, droht eine Rechtslage, die es auch schon bei der HOAI 1996 / 2002 gab: Die eigentliche Kostenermittlung musste nach der damals aktuellen DIN erfolgen (DIN 276 1993), aber die Ermittlung der anrechenbaren Kosten noch nach der uralten DIN 276 1981 mit völlig anderer Struktur. Das war unpraktikabel und verursachte unnötigen Aufwand.

- Wenn in künftigen Verträgen die Anwendung der alten DIN vereinbart wird, muss auf der Honorarebene nichts Grundsätzliches verändert werden. Dann werden auch die anrechenbaren Kosten wie bisher nach der DIN 276 (2008) ermittelt.



- Wenn der Vertrag aber auf der Leistungsebene die Anwendung der neuen DIN vorsieht, sollte aus Gründen der Praktikabilität unbedingt (und abweichend von der HOAI) vereinbart werden, dass dann auch die anrechenbaren Kosten nach der neuen DIN ermittelt werden. Sonst droht wie gesagt exorbitanter Zusatzaufwand.
- Ferner drängt sich in diesem Fall die Frage auf, ob für den Mehraufwand, den die neue DIN 276 schafft, ein zusätzliches Honorar entsteht. Denn man wird mit guten Gründen sagen dürfen, dass die Kostenermittlung nach der neuen DIN 276 mit den diversen zusätzlichen Leistungen, die dies erfordert, keine Grundleistung im Sinne der HOAI ist (siehe oben). Hierfür sollte im Zweifelsfall eine pauschale Zusatzhonorierung vereinbart werden.
- Für Landschaftsarchitekten empfiehlt sich vorsorglich eine ausdrückliche Regelung, dass Kosten von Dachbegrünungen als anrechenbar gelten, obwohl sie jetzt in der KG 300 angesiedelt sind. Andernfalls drohen Diskussionen über das Honorar, weil für Freianlagen traditionell nur die Kosten der KG 500 anrechenbar sind. Wer aber einen Dachgarten plant, der muss dafür auch anrechenbare Kosten zugesprochen bekommen. Das sollte vorsorglich im Vertrag klargestellt werden.

Ob die Neuordnung der Kostengruppen in der neuen DIN im Ergebnis zu einer Erhöhung oder Reduzierung des Honorars führt, wird

eine Einzelfallfrage sein, weil die Zuordnung je nach Projekt unterschiedlich ausfallen wird. Deshalb kann man aus diesem Aspekt heraus keine allgemeine Empfehlung für die Vertragsgestaltung abgeben.

Rückfragen bei [GGSC] bitte an:



Rechtsanwalt
René Hermann
und



Rechtsanwalt
[Dr. Sebastian Schattenfroh](#)

[->zurück zum Inhaltsverzeichnis](#)

[ÄNDERUNGEN VON REGELN DER TECHNIK IM LAUFENDEN PROJEKT – WELCHE AUSWIRKUNGEN AUF DIE PLANUNGSLEISTUNG?]

Die Änderung der DIN 276 ist nur ein Beispiel dafür, dass sich mitten im laufenden Planungsprojekt eine Regel der Technik ändern kann. Was hat das für Auswirkungen auf die Planungsleistungen?

Ausgangspunkt

Im Grundsatz schuldet der Architekt eine Planung, die die anerkannten Regeln der Technik berücksichtigt. Deren Einhaltung sichert der Architekt stillschweigend bei Vertragsschluss als Mindeststandard zu. Entscheidend sind die anerkannten Regeln der Technik im Zeitpunkt der *Abnahme*, nicht der Zeitpunkt des Beginns der Planung. Dass



man als Planer die Regeln der Technik zum Stichtag der Abnahme schuldet, ist häufig unbekannt und wird auch immer wieder bezweifelt, ist aber eindeutig so. Bauordnungsrechtlich ist es ausreichend, sich an die Normen im Moment des Bauantrags zu halten. Werkvertragsrechtlich schuldet man aber ein Werk, das den Regeln der Technik bei Abnahme entspricht. Das Bauordnungsrecht betrifft nur die Frage, was der Staat erlaubt (Was darf ich planen?); das Werkvertragsrecht regelt hingegen, was der Auftraggeber verlangen darf (Was muss ich planen?).

Zwischen diesen Zeitpunkten können Jahre liegen. Es stellt sich also die Frage, wie man mit Änderungen der anerkannten Regeln der Technik im laufenden Projekt umgehen muss.

Maßstab für die anerkannten Regeln der Technik

In einem ersten Schritt muss der Architekt daher ermitteln, welchen Standard eine den allgemeinen Regeln der Technik genügende Planung erfordert. Hier darf sich der Architekt zunächst an Vorgaben der DIN orientieren. Denn die anerkannten Regeln der Technik werden häufig durch DIN-Normen verkörpert.

Dieser Grundsatz gilt jedoch nicht uneingeschränkt. Der Architekt muss prüfen, ob die relevanten DIN-Normen noch die anerkannten Regeln der Technik wiedergeben oder bereits überholt sind. Das gilt insbesondere, wenn bereits zu Beginn der Planung konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die relevante DIN hinter den für ein mangelfreies

Werk beachtlichen anerkannten Regeln der Technik zurückbleibt. Solche Anhaltspunkte können z. B. darin liegen, dass verschiedene Publikationen, die in einer DIN-Norm festgelegten Standards in Frage stellen (OLG Nürnberg, Urteil vom 06.08.2015 – 13 U 577/12).

Änderung der anerkannten Regeln der Technik vor der Abnahme

Verändern sich DIN-Normen bzw. die anerkannten Regeln der Technik während der Planung oder gibt es andere Gründe, die dafür sprechen, ausnahmsweise von den anerkannten Regeln der Technik nach unten abzuweichen (insbesondere bei Bauen im Bestand), gilt folgendes: Um sich keinen Gewährleistungsansprüchen des Auftraggebers auszusetzen, bleibt in diesem Fall dem Architekten daher nichts anderes übrig, als den Auftraggeber auf das Risiko des Unterschreitens der Regeln der Technik hinzuweisen.

Verlangt der Auftraggeber die Anpassung der Planung an den inzwischen höheren Standard der Regeln der Technik, und wird damit eine Umplanung erforderlich, wird der Architekt die Umplanung meistens als Nachtrag nach § 10 Abs. 2 HOAI abrechnen können. Es gibt also auch keinen finanziellen Grund, vor einer angeordneten und notwendigen Umplanung zurückzuschrecken.

Der Auftraggeber hat aber auch die Möglichkeit, sich gegen eine (teure) Umplanung zu entscheiden und eine Planung zu akzeptieren, die die anerkannten Regeln der Technik unterschreitet. Hier muss der Architekt jedoch unbedingt im Blick behalten, dass ein



einfacher Hinweis auf eine DIN, die die anerkannten der Regeln der Technik unterschreitet, zumal in einem bloßen Verkaufsprospekt, nicht ausreicht. Dies hat das KG mit Urteil vom 21.04.2015, 21 U 195/12 für den Fall entscheiden, dass der Bauträger in einem Verkaufsprospekt Trittschallschutz nach DIN 4109 zusicherte, obwohl bei einem üblichen Standard eine Planung dem erhöhten Schallschutz nach Beiblatt 2 der DIN 4109 erwartet werden kann. Auch die Unterschrift des Bauherrn unter einen Bauantrag, dem eine die Vorgaben der relevanten DIN unterschreitende Planung zu Grunde liegt, reicht hier für eine mangelfreie Planung nicht aus (OLG München, Beschluss vom 18.09.2015 – 27 U 4611/14).

Voraussetzung für eine mangelfreie Planung ist vielmehr, dass der Architekt dem Auftraggeber mit der gebotenen Deutlichkeit vermittelt, dass der Standard der anerkannten Regeln der Technik unterschritten wird, und was die Konsequenz daraus ist. Er muss also deutlich auf eine möglicherweise verringerte Wohnqualität bei der Unterschreitung der anerkannten Regeln der Technik hinweisen. Aus Beweisgründen sollte man diesen Hinweis und die Zustimmung des Auftraggebers auch schriftlich dokumentieren und für eine klare Antwort des Auftraggebers sorgen.

Fazit

Im Ergebnis schulden Architekten mit ihrer Planung also stets den Standard der anerkannten Regeln der Technik im Zeitpunkt der Abnahme. Diese können, müssen aber nicht DIN-Normen verkörpert sein. DIN-Normen können die anerkannten Regeln der Technik

auch unterschreiten. Ändern sich Normen nach Vertragsschluss, ohne dass dies vorhersehbar war, muss zwar auf Wunsch des Auftraggebers umgeplant werden, dies muss dann aber in aller Regel auch honoriert werden.

Eine Unterschreitung der anerkannten Regeln der Technik ist nur zulässig, wenn der Auftraggeber dem zugestimmt hat und vorher darüber und die damit verbundenen Folgen deutlich aufgeklärt wurde. Dies sollte man stets schriftlich dokumentieren.

Rückfragen bei [GGSC] bitte an:



Rechtsanwalt
[Dr. Benjamin Tschida](#)

[->zurück zum Inhaltsverzeichnis](#)

[ÄNDERUNGEN VON REGELN DER TECHNIK IN DER GEWÄHRLEISTUNGSPHASE – WELCHE AUSWIRKUNGEN AUF DIE MÄNGELBESEITIGUNG?]

Die Gerichte müssen sich immer wieder mit der Frage befassen, wie es sich auswirkt, wenn in der Gewährleistungsphase ein Mangel festgestellt wird, sich aber inzwischen die Normen weiterentwickelt haben: Muss die Mängelbeseitigung dann nach alten oder neuen Normen erfolgen? Und kann etwas, das anfangs mangelhaft war, nachträglich als mangelfrei gelten?



Das Problem

Ob ein Werk mangelfrei ist, beurteilt sich in erster Linie nach dem zwischen den Parteien getroffenen Vertrag. Daneben gilt die Einhaltung der Regeln der Technik als stillschweigend vereinbart. Maßgeblich sind dabei die Regeln der Technik zum Stichtag der Abnahme. Nach mangelfreier Abnahme sind Änderungen der Regeln der Technik im Prinzip für den Unternehmer ohne Bedeutung; er muss immer nachbessern.

Anderes kann jedoch gelten, wenn die Leistung bei Abnahme gerade nicht mangelfrei war. Mit dieser Thematik beschäftigte sich jüngst das OLG Frankfurt / M.

Anlass des Rechtsstreits war eine mangelhaft gebaute Stahlwagentreppe. Diese war an der untersten Stufe um 6 mm (!) zu niedrig und lag damit unter der nach der einschlägigen DIN-Norm geforderten Mindesthöhe. Der Aufforderung zur Mängelbeseitigung kam der Unternehmer aus Kostengründen nicht nach, da hierfür die gesamte Treppe hätte erneuert werden müssen. Noch während des Klageverfahrens änderte sich dann die einschlägige DIN-Norm, was zur Folge hatte, dass die Stufenhöhe nun den Anforderungen nach der Neufassung entsprach.

Die Entscheidung

Das Gericht entschied zu Gunsten des Unternehmers. Zwar sei die Treppe bei Abnahme mangelhaft gewesen, weil sie unter der nach DIN geforderten Mindesthöhe lag. Der Unternehmer müsse dennoch nicht für den Mangel einstehen, da zum einen die Höhenabweichung für den Benutzer kaum wahrnehmbar sei. Dem stünde ein erheblicher Kostenaufwand für die Mängelbeseitigung gegenüber. Hinzu komme, dass sich die Regeln der Technik nach Abnahme geändert haben. Dies dürfte zwar nicht dazu führen, dass der Mangel entfalle. Allerdings sei eine nachträgliche Änderung in die Abwägung mit einzubeziehen, ob die Nachbesserung unverhältnismäßig ist.

Anderes gilt hingegen, wenn sich die Regeln der Technik zum Zeitpunkt der Vornahme der Mängelbeseitigungsmaßnahme verschärfen. Hierzu entschied das OLG Stuttgart im Jahr 2011, dass der Unternehmer bei der Mängelbeseitigung die Neufassung der Regeln der Technik zu berücksichtigen habe, wenn sein Werk bei Abnahme mangelhaft war. Kosten, die aufgrund der höheren Anforderungen durch die Fortentwicklung entstehen, habe dann der Unternehmer zu tragen. Dies sei angemessen, weil der Unternehmer zum Zeitpunkt der Abnahme kein mangelfreies Werk erstellt habe. Wenn seine Leistung mangelfrei gewesen wäre, hätte sich das Problem der Normänderung gar nicht gestellt. Wenn er aber seine Vertragspflichten verletze, trage er das Risiko einer nachträglichen Normänderung.



Fazit

Im Ergebnis gilt auch weiterhin, dass die zum Zeitpunkt der Abnahme geltenden Normen einzuhalten sind. Verschärft sich dann nachträglich eine Norm, so muss der Unternehmer bei der Beseitigung eines Mangels im Grundsatz die Anforderungen nach der neuen Norm einhalten und auch die hierfür notwendigen Kosten selbst tragen.

Werden die Anforderungen hingegen heruntergesetzt, kann dies im Einzelfall in die Abwägung mit einfließen, ob eine Mängelbeseitigung nach der alten Norm (jetzt) unverhältnismäßig ist. Hierauf sollte der Unternehmer jedoch nicht vertrauen. Denn bei dem von dem OLG Frankfurt entschiedenen Fall kam hinzu, dass eine kaum wahrnehmbare Abweichung von der einschlägigen DIN-Norm vorlag, die einem hohen Kostenaufwand gegenüberstand.

Rückfragen bei [GGSC] bitte an:



Rechtsanwältin
Stefanie Jauernik



Rechtsanwalt
Dr. Sebastian Schattenfroh

[->zurück zum Inhaltsverzeichnis](#)

[GGSC AUF VERANSTALTUNGEN]

Rechtsanwalt Dr. Gerrit Aschmann
Nachbarbeteiligung und Nachbarschutz im
Baugenehmigungsverfahren
Brandenburgische Architektenkammer
[12.08.2019 in Potsdam](#)

Rechtsanwalt Dr. Jörg Beckmann
Städtebauliche Verträge
vhw
[19.08.2019 in Leipzig](#)

Rechtsanwalt Dr. Sebastian Schattenfroh
Angebotsverhandlungen im Vergabeverfahren
nach VgV – richtiges Bieterverhalten
Brandenburgische Architektenkammer
[22.08.2019 in Potsdam](#)

Rechtsanwalt Dr. Jörg Beckmann
Das Recht der Stadterhaltung: Schutz der
Stadtgestalt und Erhaltung sozialstabiler
Bevölkerungsstrukturen - § 172 BauGB
(BB195333)
vhw
[26.08.2019 in Berlin](#)

Rechtsanwalt Dr. Gerrit Aschmann
Bauplanungs- und Bauordnungsrecht
Brandenburgische Architektenkammer
10.09.2019 in Potsdam

Rechtsanwalt Dr. Jörg Beckmann
Schutz von Wohnraum durch Erhaltungs-
und Zweckentfremdungsrecht
9. Baurechtstage Baden-Württemberg
[19.09.2019 in Karlsruhe](#)



Rechtsanwalt Dr. Jörg Beckmann
Klimatische Festsetzungen in Bebauungs-
plänen
Institut für Städtebau und Wohnungswesen
Berlin – Fachtagung vom 23.-27.09.2019
[26.09.2019 in Berlin](#)

[HINWEIS AUF ANDERE GGSC- NEWSLETTER]

Vergabe Newsletter

[Juni 2019](#)

Einige Themen dieser Ausgabe:

- Vergabefreiheit von Rettungsdienstaufträgen an Gemeinnützige – EuGH
- Vergabeerfordernis für Rettungsdienstaufträge im FS Bayern – Bayerischer VGH
- Keine Direktvergabe nach VO EG 1370/2007 für ÖPNV-Aufträge im regionalen Busverkehr – EuGH

Bau Newsletter

[Mai 2019](#)

Einige Themen dieser Ausgabe:

- Technische Normänderungen im laufenden Bauprojekt
- AG stellt VOB im Vertrag – Werklohn unverjährbar?
- Wann sind kommunale Wohnungsbau-gesellschaften öffentliche Auftraggeber?