

Einspruch

der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland zum Normentwurf DIN 94681 (Stand 07.02.2025) Verkehrssicherheitsüberprüfung für Wohngebäude- Regelmäßige Prüfroutinen im Rahmen von Sichtprüfungen und Zustandsbewertungen, Grundlagen und Prüflisten

Berlin, 07.04.2025

Antrag

Die Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) legt Einspruch gegen den Normentwurf DIN 94681 (Stand 07.02.2025) ein und beantragt, den Normentwurf zurückzuziehen.

Begründung

BID-Forderungen im Überblick

- **Relevanzprüfung und Aufwand-Nutzen-Analyse nachholen.**
- **Normungsvertrag einhalten.**
- **Gesetzgebungsvorrang beachten.**
- **Regelungsbedarf nachweisen.**
- **Folgekostenbetrachtung nachholen.**
- **Änderungsanfälligkeit begrenzen. Planungssicherheit gewährleisten.**
- **Überforderung der Verwalter durch unangemessen hohe Anforderungen vermeiden.**
- **Bürokratisierung und mangelnde Abgrenzung zu bestehenden Pflichten vermeiden.**
- **Doppelregulierung vermeiden.**
- **Fehlende Systematik, inhaltliche Überschneidungen und unzulässigen Eingriff in das Zivilrecht vermeiden.**

Im Einzelnen:

Relevanzprüfung und Aufwand-Nutzen-Analyse nachholen. Normungsvertrag einhalten.

Vor der Gründung eines Ausschusses muss stets eine vorgeschaltete Relevanzprüfung und Aufwand-Nutzen-Analyse durchgeführt werden. Diese fehlen in weiten Teilen. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass das DIN maßgeblich durch Steuergelder finanziert wird und dem öffentlichen Interesse zu dienen hat. Diese Prämissen werden vom DIN nicht konsequent umgesetzt. Ob der Normungsvertrag von 1975 eingehalten wird, ist mehr als fraglich.

Die Relevanzprüfung ist nachzuholen.



**BID Bundesarbeitsgemeinschaft
Immobilienwirtschaft Deutschland**

c/o BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen
Französische Str. 55
10117 Berlin

Dirk Salewski
BID-Vorsitzender
& BFW-Präsident
Tel.: 030 / 32781-101
E-Mail: dirk.salewski@bfw-bund.de

Ansprechpartner
Franco Höfling
Justiziar/Leiter Recht
BFW e. V.
Tel. 030 / 32781-115
E-Mail: franco.hoeffling@bfw-bund.de

Die Mitglieder der BID:

BFW Bundesverband
Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen

GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

IVD Immobilienverband Deutschland
Bundesverband der Immobilienberater,
Makler, Verwalter und Sachverständigen

VDIV Verband der Immobilienverwalter
Deutschland

vdp Verband deutscher
Pfandbriefbanken

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss

Im Rahmen der Relevanzprüfung müssen insbesondere nachfolgende Punkte geklärt werden:

- Regelungsbedarf nachweisen. Streitige Einzelfälle begründen kein Regelungsbedürfnis.
- Rechtsfragen sind nicht Gegenstand der Normung im DIN.
- Nachholung einer Aufwand-Nutzen-Analyse des Normenausschusses.
- Nachweis zum Mehrwert gegenüber den durch die Verbände und Fachportale veröffentlichten Orientierungshilfen und Muster fehlt.
- Lebendes System: Abstrakt generelle Regelungen werden durch die Rechtsprechung laufend konkretisiert. Ob und inwieweit der „Tanker“ Normungsausschuss ein derartig lebendiges System ergänzen oder ersetzen kann, ist fraglich. Die Fragen sind in einer Vorprüfung zu klären.
- Keine nachgewiesenen Regelungslücken: Selbst vermeintliche Regelungslücken im Gesetz sind das Ergebnis des parlamentarischen Willensbildungsprozesses.
- Orientierungshilfen müssen Gesetzgebung im Zusammenspiel mit Rechtsprechung reflektieren und berücksichtigen.
- Alle wesentlichen Eckpunkte zu den Verkehrssicherungspflichten ergeben sich neben der Gesetzgebung und Rechtsprechung aus Gesetzesbegründung und Kommentarliteratur.
- Ist das Streben nach Vereinheitlichung durch Normung sachgerecht? Auch wenn DIN-Normen auf Freiwilligkeit beruhen, so haben sie doch durch ihre Vermutungswirkung unmittelbare Auswirkungen auf die Obliegenheiten der Marktteilnehmer.

Gesetzgebungsvorrang beachten.

Der Ausschuss und der Normentwurf sind nicht erforderlich, insbesondere konkretisiert er aber den Willen des Gesetzgebers, die Verkehrssicherheitsprüfung für Wohngebäude zwar transparent, aber möglichst individuell gestalten zu können.

Wie eine Verkehrssicherheitsprüfung auszusehen hat, hat zuallererst der Gesetzgeber zu entscheiden und dann die Gerichte. Um die einzelfallbezogene Umsetzung zu ermöglichen, hat der Gesetzgeber bewusst Einzelfragen zur Art und Weise der Durchführung der Verkehrssicherheitsprüfung offengehalten.

Auch vermeintliche Lücken sind das Ergebnis des parlamentarischen Willensbildungsprozesses. Dabei muss es bleiben, denn nur so können sich die Anforderungen durch Praxis und Rechtsprechung einzelfallbezogen weiterentwickeln.

Regelungsbedarf nachweisen.

Einzelfälle begründen noch keinen Regelungsbedarf für das DIN. Die gesetzlichen Regelungen des WEG, des Mietrechts und des Ordnungsrechts werden durch die Rechtsprechung laufend konkretisiert. Der „Tanker“ Normungsausschuss kann ein derart lebendiges System nicht ersetzen. Rechtsfragen dürfen ohnehin nicht Thema eines DIN-Ausschusses sein. Selbst vermeintliche gesetzliche Regelungslücken sind das Ergebnis eines parlamentarischen Willensbildungsprozesses. Der Mehrwert eines DIN-Ausschusses gegenüber den

durch die Verbände und Fachportale veröffentlichten Orientierungshilfen und Muster ist nicht erkennbar.

Die Vorprüfung zum Regelungsbedarf ist nachzuholen.

Folgekostenbetrachtung nachholen.

Neben einer Vielzahl weiterer Fragen sind auch die Kosten bislang ungeklärt. Insbesondere die aus der DIN-Norm resultierenden Lizenz- und Nutzungsgebühren könnten die Kosten für Verwalter und Wohnungseigentümer erhöhen. Die ca. 50 in Bezug genommenen DIN-Normen und technischen Baubestimmungen sind im Übrigen nicht kostenfrei erhältlich. Das gleiche gilt für professionelle Softwarelösungen. Kosten und Nutzen stehen in keiner angemessenen Relation.

Die Folgekosten (Lizenzkosten) für eine etwaige DIN-Normanwendung müssen offengelegt werden. Es muss klar sein, welche möglichen zusätzlichen Kosten im Falle einer DIN-Normierung die Immobilienunternehmen und Eigentümer als Verbraucher dauerhaft zu tragen hätten.

Insbesondere auch die Eigentümer als Verbraucher, die ca. 70 % des Gesamtmarktes ausmachen, werden als Verbraucher für diese Art von „Verbraucherschutz“ nichts zahlen wollen.

Die Folgekostenbetrachtung ist nachzuholen.

Änderungsanfälligkeit begrenzen. Planungssicherheit gewährleisten.

Durch die Inbezugnahme auf ca. 50 Vorschriften besteht eine erhebliche Änderungsanfälligkeit mit zeitlich eng getakteten Anpassungsbedarfen. Kontinuität und Planungssicherheit sind dadurch nicht gewährleistet.

Durch die Inbezugnahme auf ca. 50 Vorschriften ist es im Übrigen sehr wahrscheinlich, dass bereits der Normentwurf laufend durch sich aktualisierende gesetzliche Regelungen und technische Regelwerke überholt wird. Hinzu kommt Rechtsprechung, die die gesetzlichen Regelungen einzelfallbezogen reflektiert und bewertet. Diesen Wettlauf mit Vorschriften und Rechtsprechung wird die DIN-Norm kaum gewinnen. Der laufende Anpassungsbedarf wird zum nicht kalkulierbaren Kostentreiber.

Die Änderungsanfälligkeit mit deren Auswirkungen auf Kosten und personelle Ressourcen sind in einer Vorprüfung zu untersuchen. Die Auswirkungen auf Kosten und Ressourcen sind nachzuweisen.

Überforderung der Verwalter durch unangemessen hohe Anforderungen vermeiden.

Die in der DIN-Norm festgelegten Anforderungen übersteigen die vorhandenen

fachlichen und sachlichen Kompetenzen der derzeitigen Verwalter erheblich. Die Norm verlangt eine Expertise, die in der Praxis nicht flächendeckend vorhanden ist, was zwangsläufig zu Überforderung und erhöhtem Fehlerpotenzial führt. Die Umsetzung der vorgeschriebenen Maßnahmen ist somit realitätsfern und nicht praxistauglich. Dadurch steigt das Risiko fehlerhafter Entscheidungen oder Versäumnisse, was letztlich die Verkehrssicherheit nicht verbessert, sondern vielmehr gefährdet.

Ein Arbeitsausschuss im DIN ist demzufolge keine sachgerechte Plattform. Fortbildungsbedarfe können durch Bildungsträger und Verbände gedeckt werden. Leitfäden und Orientierungshilfen können von den Verbänden in Zusammenarbeit mit Dienstleistern ohne Einbeziehung des DIN erarbeitet werden.

Bürokratisierung und mangelnde Abgrenzung zu bestehenden Pflichten vermeiden.

Die DIN-Norm ist inhaltlich überladen und grenzt sich nicht klar von den bereits bestehenden gesetzlichen Verwalterpflichten ab. Zahlreiche der in der Norm aufgeführten Aufgabenbereiche werden bereits durch geltende Gesetze, Verordnungen oder andere DIN-Normen geregelt. Die Einführung einer zusätzlichen Norm führt somit lediglich zu einer unnötigen Verdopplung bestehender Vorschriften und einer erheblichen bürokratischen Mehrbelastung. Zudem fehlen klare Regelungen zur personellen Zuständigkeit, sodass unklar bleibt, wer konkret für die Umsetzung der Norm verantwortlich ist. Besonders problematisch ist, dass die geforderten Überwachungsmaßnahmen für bestimmte Anlagen bereits durch andere Vorschriften abgedeckt sind.

Die neue Norm erzeugt dadurch keinen Mehrwert, sondern führt vielmehr zu Mehrkosten und ineffizientem Verwaltungsaufwand. Die diesbezügliche Vorprüfung ist nachzuholen.

Doppelregulierung vermeiden.

Darüber hinaus existiert mit der VDI 3810 bereits eine Richtlinie, die Vorgaben zur Betreiberverantwortung und zum sicheren Gebäudebetrieb bietet. Die Einführung einer zusätzlichen DIN-Norm stellt daher eine unnötige Doppelung dar, die lediglich für Unsicherheit in der Anwendung sorgt.

Die Vorprüfung zu einer Doppelregulierung ist nachzuholen.

Fehlende Systematik, problematische inhaltliche Überschneidungen und unzulässigen Eingriff in das Zivilrecht vermeiden.

Die DIN-Norm wirkt inhaltlich unsystematisch und erscheint in ihrer Ausgestaltung willkürlich. Sie erfasst eine Vielzahl immobilienbezogener Aspekte, die teilweise gar nicht in den Bereich der Verkehrssicherungspflichten, sondern vielmehr ins Baurecht fallen. So werden beispielsweise Vorgaben zur Dacheindeckung gemacht (Seite 11 des Normentwurfes), die in den Regelungsbereich

des Bauordnungsrechts gehören. Diese inhaltlichen Überschneidungen führen zu erheblicher Rechtsunsicherheit und potenziellen Konflikten zwischen bestehenden gesetzlichen Vorschriften und den neuen DIN-Regelungen.

Besonders gravierend ist zudem die Überschneidung mit dem allgemeinen Zivilrecht. Die Rechtsprechung sowie die juristische Fachliteratur haben über Jahrzehnte hinweg klar definiert, wann eine Verletzung der Verkehrssicherungspflicht vorliegt. Diese gefestigten Erkenntnisse dürfen nicht durch eine neue DIN-Norm über den Haufen geworfen werden.

Die bestehenden Maßstäbe zur Verkehrssicherungspflicht haben sich in der Praxis bewährt und bieten bereits eine hinreichende Orientierung. Ein zusätzlicher Eingriff durch eine DIN-Norm ist daher nicht erforderlich und könnte vielmehr zu neuen rechtlichen Unsicherheiten führen.

Eine eigenständige Regelung durch die DIN ist nicht nur überflüssig, sondern stellt eine unzulässige Einflussnahme auf zivilrechtliche Grundsätze dar.



Der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland gehören derzeit an:

BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft gehören derzeit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen an. Die Mitgliedsunternehmen stehen für nahezu 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerboneubaus. Mit einem Wohnungsbestand von 3,1 Millionen Wohnungen verwalten sie einen Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik. Zudem verwalten die Mitgliedsunternehmen Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Der GdW vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rund 6 Millionen Wohnungen, in denen über 13 Millionen Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.



IVD Immobilienverband Deutschland – Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen

Der IVD ist die Berufsorganisation und Interessenvertretung der Beratungs- und Dienstleistungsberufe in der Immobilienwirtschaft. Zu den rund 6.200 Mitgliedsunternehmen zählen Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bewertungs-Sachverständige, Bauträger, Finanzdienstleister und weitere Berufsgruppen der Immobilienwirtschaft.



Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. (VDIV Deutschland)

Der Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. (VDIV Deutschland) repräsentiert als Spitzenverband der Branche bundesweit über 4.100 Mitgliedsunternehmen mit insgesamt etwa 8,7 Millionen Wohnungen. Der VDIV setzt sich für tragfähige politische Rahmenbedingungen bei den Themen bezahlbares Bauen und Wohnen, Klimaschutz und Eigentumsförderung sowie für die weitere Professionalisierung der Branche ein. Die Mitgliedsunternehmen verwalten circa 75 Prozent des ETW-Bestandes in Deutschland. Insgesamt beläuft sich der Wert aller von den Mitgliedsunternehmen verwalteten Einheiten auf 1,2 Billionen Euro.



vdp Verband deutscher Pfandbriefbanken

Der vdp gehört zu den fünf Spitzenverbänden, die gemeinsam "Die Deutsche Kreditwirtschaft" sind. Mit einem Marktanteil von gut 60 Prozent in der gewerblichen und über 30 Prozent in der Wohnimmobilien-Finanzierung sind die derzeit 38 im vdp zusammengeschlossenen Institute führend in der Immobilienfinanzierung in Deutschland.



ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 34 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbände-verband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene mit Präsenz in Brüssel, Wien und Zürich – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsidentin des Verbandes ist Iris Schöberl.

