

Bausachverständige

Bauschäden, Bau- und Gebäudetechnik, Baurecht und gutachterliche Tätigkeit



- Wenn Hagel doch nicht der Übeltäter ist
- Elektroinstallation im Wohnungsbau
- Baufehler bei WU-Konstruktionen
- Das sogenannte Mindestgefälle von 2 %
- Sachverständigenbeweis entbehrlich?
- § 13 JVEG – Voraussetzungen, Begründungsanforderungen und aktuelle Rechtsprechung

Wenn die DIN-Vorgabe nicht zur Baustelle passt

Elektroinstallation im Wohnungsbau

Eine 20-A-Sicherung am Herd, zwei Elektroverteiler bei mehrgeschossigen Wohnungen: Die DIN 18015-1 verlangt im Wohnungsbau teils Lösungen, die in Deutschland kaum jemand umsetzt. Für Planer sowie Ausführende und Bausachverständige stellt sich damit die Frage, wann eine Abweichung von der Norm einen Mangel begründet und wann diese gängige Baupraxis ist. TÜV SÜD hat dazu eigene Daten ausgewertet.

1 Einleitung

Wer die Elektroinstallation in einer Wohnung plant, ausführt oder gutachterlich beurteilt, orientiert sich an der DIN 18015. Sie ist im Bereich der Wohngebäudeinstallation die zentrale Bezugsgröße. 2020 wurde der erste Teil der Norm grundlegend überarbeitet, vor allem drei Bereiche sind seither präziser: der Überspannungsschutz, die saubere Trennung von Stark- und Schwachstromleitungen (keine gemeinsamen Leerrohre mehr) sowie der Schutz von Leitungen, die auf Rohdecken verlegt werden.

Die meisten dieser Neuerungen sind im Markt angekommen und prägen heute die Ausführungspraxis. Manche bleiben aber auf den Baustellen weitgehend unberücksichtigt, auch sechs Jahre nach Inkrafttreten. Aus Sicht erfahrener Sachverständiger gelten diese Vorgaben daher kaum als anerkannte Regeln der Technik (a.R.d.T.). Das kann Mangelbewertungen erschweren und Leistungsverzeichnisse und Baubeschreibungen angreifbar machen – damit werden auch Streitfälle vor Gericht wahrscheinlicher.

Zwei Normänderungen im Besonderen konnten sich nicht durchsetzen:

2 Die 20-A-Absicherung am Herd

Die DIN 18015-1 sieht eine Absicherung mit 20 Ampere für Herde und Kochfelder vor. Tatsächlich werden Herdstromkreise in deutschen Wohnungen aber fast ausnahmslos mit 16 A abgesichert. Sicherheitsrelevante Probleme sind dabei nicht dokumentiert. Dass die 20-A-Absicherung ein theoretischer Anspruch bleibt, hat drei wesentliche Gründe: Erstens könnten die im Handel üblichen Splitter-Boxen, mit denen sich Einzelgeräte effizient an einem Stromkreis betreiben lassen, bei der höheren Absicherung weitgehend nicht verwendet werden. Zweitens dürfen Küchenmonteure mit branchenüblicher Qualifikation – etwa als EFKfT (Elektrofachkraft für festgelegte Tätigkeiten) – gewöhnlich nur Stromkreise bis 16 A anschließen. Und drittens gibt es keinen belastbaren Hinweis darauf, dass eine höhere Absicherung im Wohnumfeld einen sicherheitstechnischen Mehrwert bringt. Dementsprechend hat sich die 20-A-Absicherung nicht als a.R.d.T. etabliert.

Anzumerken ist, dass bei einer Sondersituation (z.B. Großfamilienküchen, Show-Kochinseln, Gemeinschaftsküchen) mitunter 20-A-Sicherungen notwendig sein können. Dies kann jedoch nicht stillschweigend vorausgesetzt werden.

3 Zwei Wohnungsverteiler statt einem

Ähnlich liegt der Fall bei der zweiten Normänderung: Für Einfamilienhäuser und mehrgeschossige Wohnungen verlangt die DIN 18015-1:2020-05 mindestens zwei Wohnungsverteiler. Eine bundesweite Datenauswertung von TÜV SÜD aus dem Jahr 2025 (pro Jahr führt die Prüforganisation an über 1.000 deutschen Bauobjekten baubegleitende Qualitätsbegehungen und



Abb. 1: Elektroverteilung [Quelle: TÜV SÜD]

Abnahmen durch) zeigt jedoch: Nur etwa zwei Prozent der untersuchten Objekte setzten diese Vorgaben um. Der weit überwiegende Teil der untersuchten deutschen Gebäude bzw. Wohnungen setzt einen einzigen Verteiler ein.

Bauordnungsrechtlich ist die DIN 18015-1 in keinem Bundesland eingeführt. Auch besteht kein Zwang zur Nachrüstung im Bestand. Damit liegt es nach Ansicht von TÜV SÜD im Ermessen von Planern sowie Ausführenden und Bauherren, ob ein zweiter Verteiler eingebaut wird. Für Sachverständige ergibt sich daraus ein klarer Befund: Eine Vorgabe, die in rund 98 Prozent der Praxisfälle nicht umgesetzt wird, kann nicht wirklich ein gelebter Standard und damit eine a.R.d.T. sein. Dementsprechend ist auch sechs Jahre nach Neuerung der DIN 18015-1 für die beiden genannten Änderungen keine breite Umsetzung erkennbar.

Davon abzugrenzen sind Sonderfälle, etwa eine Villa mit großflächigen Stockwerken und vielen Verbrauchern; hier kann mitunter je Stockwerk ein Wohnungsverteiler notwendig sein.

4 Wie anerkannt sind die technischen Regeln wirklich?

Die anerkannten Regeln der Technik (a.R.d.T.) sind inhaltlich mit den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a.a.R.d.T.) gleichzusetzen (vgl. [1]). Die a.R.d.T. sind derzeit in der fachlichen Diskussion (vgl. beispielsweise Seibel [1], Romer [2], Arbeiter [3], Zöller [4], Steffen [5]). Der 10. Deutsche Baugerichtstag hat 2025 mit »überwältigender Zustimmung« festgehalten, dass die a.R.d.T. folgende Elemente aufweisen: 1. wissenschaftlich richtig, 2. unter realistischen Prüfbedingungen evaluiert und 3. in der Praxis über einen längeren Zeitraum eingesetzt und bewährt.

Damit sind die anerkannten Regeln der Technik kein abgeschlossener Katalog, sondern speisen sich vor allem aus drei Quellen: aus geschriebenen Regelwerken (DIN, VDI, VDE etc.), aus dem Konsens der Fachleute und aus der praktischen Erprobung über längere Zeit. DIN-Normen können diese Regeln abbilden, sind aber nicht zwangsläufig mit ihnen identisch. Der 10. Deutsche Baugerichtstag hat 2025 ausdrücklich empfohlen, eine Abweichung von a.R.d.T. nicht automatisch als Mangel zu werten, sofern Funktion und Gebrauchstauglichkeit gewahrt bleiben. Damit zeichnet sich auch in der juristischen Debatte ein pragmatischerer Umgang mit Normabweichungen ab.

Auch für die Prüforganisation zählt in solchen Fällen der Grundsatz: Wo eine Norm auf der Baustelle nicht ankommt, die

alternative Lösung technisch aber funktioniert, taugt die Normabweichung nicht als Mangelbegründung. Entscheidend ist das, was sich im Betrieb bewährt hat.

5 Was ein OLG-Düsseldorf-Urteil lehrt

Die Frage, wann eine Normabweichung einen Werkmangel darstellt, hat das Oberlandesgericht (OLG) Düsseldorf am 9. Februar 2023 (Az. 5 U 227/21)¹ für die DIN 18015-2 beantwortet. Geklagt hatte ein Generalübernehmer gegen ein TGA-Planungsbüro mit dem Argument, die Planung unterschreite die in der Norm vorgesehenen Mindestwerte für Steckdosen und Anschlüsse und sei damit mangelhaft. In erster Instanz war diese Begründung noch erfolgreich; das Landgericht Düsseldorf hatte der Klage zunächst stattgegeben.

Das OLG revidierte diese Entscheidung jedoch in der Berufung und wies die Forderung des Generalübernehmers zurück. Entscheidend war die Feststellung der Richter, dass die DIN 18015-2 in Bezug auf die Mindestausstattung mit Steckdosen

¹ <https://openjur.de/u/2466085.html>: Urteil vom 9. Februar 2023, Az. 5 U 227/21, NRW.

ANZEIGE

kein zwingender sicherheitstechnischer Standard sei. Vielmehr beschreibe die Norm an dieser Stelle ein Komfort- und Ausstattungs-niveau. Ob die Einhaltung einer solchen Vorgabe geschuldet ist, hänge davon ab, ob diese tatsächlich den a.R.d.T. entspricht oder vertraglich konkret vereinbart wurde – nicht von ihrer bloßen Existenz in einer DIN.

Für die gutachterliche Praxis ist diese Linie wegweisend. Wer als Sachverständiger eine angebliche Minderausstattung bewertet, muss prüfen, ob die unterschrittenen normativen Vorgaben tatsächlich gelebte Baupraxis sind, eher ein Wunschniveau formulieren oder ob alternativ vertragliche Regelungen in der Baubeschreibung existieren. In diesem Fall reichte eine alleinige Bezugnahme auf eine DIN-Nummer nicht aus.

6 Politischer Rückenwind für den einfachen Bau

Parallel zur fachlichen Debatte arbeitet der Gesetzgeber daran, eine einfachere Bauausführung rechtlich abzusichern. Der sogenannte Gebäudetyp E soll Bauherren, Planern und Ausführenden mehr Spielraum bei nicht sicherheitsrelevanten Anforderungen geben. Die Bundesministerien für Wohnen, Stadtentwicklung und Bau sowie für Justiz und Verbraucherschutz haben dazu am 20. November 2025 Eckpunkte vorgelegt, die es Vertragsparteien erleichtern sollen, von technischen Regelwerken abzuweichen, sofern Schutzziele eingehalten werden. Ein Referentenentwurf wurde für 2026 erwartet, ebenfalls soll die Verabschiedung im Bundestag noch in diesem Jahr folgen.²

7 Klares Leistungsverzeichnis als Vorsorge

Viele Leistungsverzeichnisse bzw. Baubeschreibungen bergen bereits das Potenzial für Streitfälle. Wird eine Norm oder Normennummer in das Leistungsverzeichnis bzw. die Baubeschreibung pauschal übernommen, obwohl diese in der Ausführungspraxis kaum gelebt wird, sind Konflikte zwischen Planer, ausführendem Betrieb und Bauherr vorgezeichnet. Es geht um die Frage, welche Leistung tatsächlich geschuldet ist. Eine klare Differenzierung im Vertrag greift dem vor: Welche Anforderungen sind sicherheitstechnisch zwingend, welche bilden lediglich ein höheres Komfort- oder Ausstattungsniveau ab? An welchen Stellen wird bewusst von einer Normen Anforderung abgewichen?

Werden diese Aspekte sauber getrennt, klar kommuniziert und vor allem dokumentiert, reduziert es das Streitrisiko. In der Praxis schafft z. B. eine Erklärung im Leistungsverzeichnis bzw. in der Baubeschreibung, die einzelne DIN-Vorgaben ausdrücklich aufgreift und einordnet, Rechtssicherheit für alle Beteiligten.

8 Fazit: Norm der Realität anpassen

Die jüngere Rechtsprechung ordnet die DIN 18015-2 eindeutig nicht als a.R.d.T. ein. Für die DIN 18015-1 zeigt die Praxis eine selektive, aber doch breite Durchsetzung. Die DIN 18015 bleibt der wichtigste Bezugspunkt für die Elektroinstallation im Wohnungsbau. Doch zwei ihrer Anforderungen – die 20-A-Absicherung am Herd und der zweite Wohnungsverteiler – sind nach

allen verfügbaren Praxisdaten kein gelebter Standard. Wer als Planer, ausführende Firma oder Sachverständiger handelt, sollte das in seiner fachlichen Bewertung berücksichtigen. Entscheidend ist nicht die buchstäbliche Normbefolgung, sondern die saubere Verknüpfung von technischer Anforderung, anerkannter Regel der Technik und vertraglicher Vereinbarung. Wer hier präzise arbeitet, schützt seinen Auftraggeber vor unnötigen Kosten und sich selbst vor späteren Haftungsfragen.

Literatur

- [1] Seibel, Mark: Mangelhafte Bauleistung und technische Regelwerke (DIN-Normen etc.). Bausachverständige 19 (2023), Nr. 4, S. 55–66
- [2] Romer, Christian: Die Vermutungswirkung zugunsten von DIN-Normen als allgemein anerkannte Regeln der Technik und wie man sie widerlegt. Bausachverständige 17 (2021), Nr. 5, S. 56–59
- [3] Arbeiter, Klaus: Allgemein anerkannte Regeln der Technik und Regelwerke. Dürfen a.a.R.d.T. mit Regelwerken gleichgesetzt werden? Ja, natürlich – sie müssen nur richtig bewertet werden. Bausachverständige 19 (2023), Nr. 6, S. 34–38
- [4] Zöller, Matthias: A.R.d.T. nach dem 9. Deutschen Baugerichtstag, AK V / VI. Bausachverständige 20 (2024) Nr. 1, S. 48–53
- [5] Steffen, Marc: Anerkannte Regeln der Technik. Es kommt etwas ins Rutschen! Bausachverständige 20 (2024), Nr. 4, S. 66–69

Die Autoren

Dr.-Ing. Markus Weißenberger

Der Gutachter für Bautechnik und Experte für Gebäudetechnik bei TÜV SÜD Industrie Service (TÜV SÜD) studierte und promovierte an der Hochschule München sowie der Technischen Universität München Gebäude- und Versorgungstechnik. Herr Dr. Weißenberger ist Fachgruppenleiter der Gebäudetechnik bei TÜV SÜD.



M. Eng. Stefan Wenz

Der Gutachter für Elektrotechnik in der Bautechnik bei TÜV SÜD Industrie Service (TÜV SÜD) hat einen Abschluss als Elektrotechnikermeister und studierte Elektrotechnik an der Wilhelm Büchner Hochschule.



TÜV SÜD Industrie Service GmbH
Geschäftsfeld Bautechnik
Fachbereich Gebäudetechnik
Edisonstraße 15
90431 Nürnberg
Tel.: 0911 6557-244
E-Mail: markus.weissenberger@tuvsud.com
Internet: www.tuvsud.com/bautechnik

² www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/DE/2025/12/gebaeudetyp-e.html