

**Stellungnahme der Bundesarchitektenkammer (BAK) zum Norm-Entwurf E DIN 94681:2025-03, Verkehrssicherheitsüberprüfung für Wohngebäude – Regelmäßige Prüfroutinen im Rahmen von Sichtprüfungen und Zustandsbewertungen, Grundlagen und Prüflisten**

Date: 2025-04-07	Document: Einspruch BAK	Project: E DIN 94681:2025-03
------------------	----------------------------	---------------------------------

Name, Vorname	Firma / Behörde / Institution	Straße, Ort	E-Mail-Adresse
i.V. für die BAK Sebastian von Oppen, BAK Robert Jöst, BAK	Bundesarchitektenkammer (BAK)	Askanischer Platz 4, 10963 Berlin	vonoppen@bak.de joest@bak.de

MB/ NC <sup>1</sup>	Line number (e.g. 17)	Clause/ Subclause (e.g. 3.1)	Paragraph/ Figure/ Table/ (e.g. Table 1)	Type of comment <sup>2</sup>	Comments	Proposed change	Observations of the secretariat
------------------------	-----------------------------	------------------------------------	---	---------------------------------	----------	-----------------	------------------------------------

Die Bundesarchitektenkammer lehnt den Norm-Entwurf DIN 94681:2025-03 zur Verkehrssicherheitsüberprüfung für Wohngebäude ab und spricht sich dafür aus, dass der Entwurf nicht veröffentlicht wird. Der Entwurf hat bereits in der Öffentlichkeit und bei Fachleuten erhebliche Kritik hervorgerufen („Gebäude-TÜV“). Die Veröffentlichung des Normentwurfs würde gegenwärtig mehr Schaden als Nutzen zur Folge haben. Vielmehr sollte der mit dem Gebäudetyp E vorgeschlagene Weg von Vereinfachung, Kostenreduzierung und Bürokratieabbau weiterverfolgt werden.

Am Beispiel dieses Entwurfes zeigt sich die Folgewirkung von Normung im gesamtgesellschaftlichen Kontext. Aus der Sicht des DIN sind Normen freiwillig und unverbindlich (siehe Stellungnahme des DIN). Damit hätte die Norm den Charakter eines Leitfadens. Selbst Kritiker des Entwurfs hätten mit einem Leitfaden kein Problem. In der Praxis ist aber zu befürchten, dass auch diese Norm durch Rechtsprechung einen quasiverbindlichen Charakter bekommt. Dieser Sorge ist Rechnung zu tragen und deshalb lehnt auch die BAK den gegenwärtigen Entwurf im Gesamten ab.

Im Folgenden eine Zusammenstellung der befürchteten Folgewirkungen der Norm:

- Regelmäßige und umfangreiche Prüf- und Dokumentationspflichten, die den Kosten- und Verwaltungsaufwand für Eigentümer und Betreiber von Immobilien erheblich erhöhen würden und dadurch die Nebenkosten für Mieter weiter ansteigen lassen, ohne signifikanten Nutzen für die Verkehrssicherheit zu schaffen
- Notwendigkeit einer Qualifizierung für sach- und fachkundige Prüfende für die Verkehrssicherheit und die Verwendung einer marktverfügbaren Prüf- und Dokumentationssoftware als Prüfmittel, die keinen klaren Mehrwert bieten
- Normen könnten von Gerichten als Entscheidungshilfe herangezogen werden und könnten dann eine rechtliche Bedeutung erlangen, wenn in Rechtsnormen oder Verwaltungsvorschriften auf sie Bezug genommen wird
- Versicherungsunternehmen könnten den Normentwurf verwenden, um neue Pflichten zur Verkehrssicherheitsüberprüfung aufzuerlegen – dann wäre der Normentwurf eben nicht nur ein “praxisorientierter Leitfaden” (DIN-Text), sondern könnte weitreichende finanzielle und haftungsrechtliche Auswirkungen haben

Obwohl wir uns dafür aussprechen, dass der Norm-Entwurf komplett gestrichen wird, wollen wir im Folgenden noch auf einzelne Textpassagen eingehen:

		1	Abs.2		Die DIN ist für Wohngebäude konzipiert. Wohngebäude beinhalten gemäß den Ausführungen zu Punkt 3.5 eine oder mehrere Wohnungen.	Klarere Beschreibung des Anwendungsbereichs.	
--	--	---	-------	--	---	--	--

1 **MB** = Member body / **NC** = National Committee (enter the ISO 3166 two-letter country code, e.g. CN for China; comments from the ISO/CS editing unit are identified by \*\*)

2 **Type of comment:** **ge** = general **te** = technical **ed** = editorial

**Stellungnahme der Bundesarchitektenkammer (BAK) zum Norm-Entwurf E DIN 94681:2025-03, Verkehrssicherheitsüberprüfung für Wohngebäude – Regelmäßige Prüfroutinen im Rahmen von Sichtprüfungen und Zustandsbewertungen, Grundlagen und Prüflisten**

Date: 2025-04-07	Document: Einspruch BAK	Project: E DIN 94681:2025-03
------------------	----------------------------	---------------------------------

Name, Vorname	Firma / Behörde / Institution	Straße, Ort	E-Mail-Adresse
i.V. für die BAK Sebastian von Oppen, BAK Robert Jöst, BAK	Bundesarchitektenkammer (BAK)	Askanischer Platz 4, 10963 Berlin	vonoppen@bak.de joest@bak.de

MB/ NC <sup>1</sup>	Line number (e.g. 17)	Clause/ Subclause (e.g. 3.1)	Paragraph/ Figure/ Table/ (e.g. Table 1)	Type of comment <sup>2</sup>	Comments	Proposed change	Observations of the secretariat
					Der Anwendungsbereich ist laut Punkt 1 Abs.2 nicht gegeben innerhalb der Bestandseinheiten, zu denen Wohnungen zählen. Damit erstreckt sich der Anwendungsbereich im Umkehrschluss ausschließlich auf den Bereich von Ein- bzw. Mehrfamilienhäusern außerhalb der Wohnung/en. Falls so gemeint, ist der Anwendungsbereich nicht eingängig formuliert.		
		1	Abs.3		Die DIN trägt die Gefahr in sich, nicht nur als Empfehlung verstanden zu werden, sondern als Pflichtenheft für Wohneigentümer. Sowohl Versicherungen könnten die DIN als Maßstab für Verkehrssicherungspflichten verstehen und im Versicherungsvertragsverhältnis als Grundlage bestimmen. Auch könnte in Zivil- und Strafprozessen die DIN als Bewertungsmaßstab für Pflichtverletzungen angeführt werden. Wohneigentümer wären dann nicht mehr mit Empfehlungen konfrontiert, sondern mit Obliegenheiten. Die Gefahrenschau müsste durch Fachkundige erbracht und dokumentiert werden, wodurch Wohneigentümern und Mietern erhebliche Unterhaltungskosten entstehen können.		

1 **MB** = Member body / **NC** = National Committee (enter the ISO 3166 two-letter country code, e.g. CN for China; comments from the ISO/CS editing unit are identified by \*\*)

2 **Type of comment:** **ge** = general **te** = technical **ed** = editorial

**Stellungnahme der Bundesarchitektenkammer (BAK) zum Norm-Entwurf E DIN 94681:2025-03, Verkehrssicherheitsüberprüfung für Wohngebäude – Regelmäßige Prüfroutinen im Rahmen von Sichtprüfungen und Zustandsbewertungen, Grundlagen und Prüflisten**

Date: 2025-04-07	Document: Einspruch BAK	Project: E DIN 94681:2025-03
------------------	----------------------------	---------------------------------

Name, Vorname	Firma / Behörde / Institution	Straße, Ort	E-Mail-Adresse
i.V. für die BAK Sebastian von Oppen, BAK Robert Jöst, BAK	Bundesarchitektenkammer (BAK)	Askanischer Platz 4, 10963 Berlin	vonoppen@bak.de joest@bak.de

MB/ NC <sup>1</sup>	Line number (e.g. 17)	Clause/ Subclause (e.g. 3.1)	Paragraph/ Figure/ Table/ (e.g. Table 1)	Type of comment <sup>2</sup>	Comments	Proposed change	Observations of the secretariat
		4.2	Abs.1		Es wird unter Punkt 4.2 Abs.1 S.2 ein jährlicher Prüfzyklus empfohlen. Unklar bleibt, auf welche vorhandenen Erfahrungswerte mit „in der Praxis bewährt“ Bezug genommen wird, um die jährliche Wiederholung zu begründen. Bei Kraftfahrzeugen z.B. fällt der Zyklus trotz technisch komplexerer Systeme und geringerer Lebensdauer länger aus. Auch werden die Prüffragen nicht dahingehend differenziert, wenn ein längerer Zyklus oder eine einmalige Prüfung ausreichen würde. So würde jährlich eine Vollprüfung angestrebt.		
		5.2			Unter Punkt 5.2 werden weitere Anforderungen an Prüfer und deren sachliche Ausstattung erwähnt. Es ist nicht nachvollziehbar, warum nur eine sachkundige Person z.B. die erste Prüffrage von Punkt 6.2 Nr.1.1 zu beantworten vermag (Ist die Dacheindeckung vollständig und unbeschädigt) und nicht auch ein Laie.		
		6.2	Nr.1.1 Frage 4		Die Frage ist einmalig zu beantworten. Eine jährliche Prüfung ist überflüssig.		
		6.2	Nr. 3		Hier werden gesetzliche Anforderungen aus dem Bauordnungsrecht überprüft. Es wird in den Zuständigkeitsbereich der Behörden hineinreguliert.		

1 **MB** = Member body / **NC** = National Committee (enter the ISO 3166 two-letter country code, e.g. CN for China; comments from the ISO/CS editing unit are identified by \*\*)

2 **Type of comment:** **ge** = general **te** = technical **ed** = editorial

**Stellungnahme der Bundesarchitektenkammer (BAK) zum Norm-Entwurf E DIN 94681:2025-03, Verkehrssicherheitsüberprüfung für Wohngebäude – Regelmäßige Prüfroutinen im Rahmen von Sichtprüfungen und Zustandsbewertungen, Grundlagen und Prüflisten**

Date: 2025-04-07	Document: Einspruch BAK	Project: E DIN 94681:2025-03
------------------	----------------------------	---------------------------------

Name, Vorname	Firma / Behörde / Institution	Straße, Ort	E-Mail-Adresse
i.V. für die BAK Sebastian von Oppen, BAK Robert Jöst, BAK	Bundesarchitektenkammer (BAK)	Askanischer Platz 4, 10963 Berlin	vonoppen@bak.de joest@bak.de

MB/ NC <sup>1</sup>	Line number (e.g. 17)	Clause/ Subclause (e.g. 3.1)	Paragraph/ Figure/ Table/ (e.g. Table 1)	Type of comment <sup>2</sup>	Comments	Proposed change	Observations of the secretariat
		6.2	Nr.4.2		Wenn innerhalb der Wohnungen die DIN nicht gilt, so bedeutet diese Empfehlung, dass ein elektrisches Gerät z.B. im Keller nach der DIN stets einen E-Check benötigen würde. Waschmaschinen im Waschkeller, Rasenmäher, Radios und elektrische Werkzeuge im Mieterkeller würden dann vermutlich auf Kosten des Geräteeigentümers überprüft und gesiegelt werden.		
		6.2	11.11		Der Grenzabstand des Gebäudes zur Grundstücksgrenze könnte bauordnungsrechtlich zulässig lediglich 3m betragen. Die Anforderung von 3m für Abfallbehälter könnte den Betreiber vor Schwierigkeiten stellen. Die Option einer feuerbeständigen Aufbewahrung der Abfallbehälter wird nicht berücksichtigt.		
		6.2	11.12		In Gärten Stolperkanten von maximal 2cm zu empfehlen, wird die meisten Betreiber von Gärten vor kaum realisierbare Umbauarbeiten stellen und die gestalterische Freiheit des Gartens erheblich beeinträchtigen.		
		6.2	13.4		Die Überwachung ist ordnungsrechtliche Kommunalaufgabe. Zudem erschließt sich nicht, wie die Erfüllung von einem Sachkundigen		

1 **MB** = Member body / **NC** = National Committee (enter the ISO 3166 two-letter country code, e.g. CN for China; comments from the ISO/CS editing unit are identified by \*\*)

2 **Type of comment:** **ge** = general **te** = technical **ed** = editorial

**Stellungnahme der Bundesarchitektenkammer (BAK) zum Norm-Entwurf E DIN 94681:2025-03, Verkehrssicherheitsüberprüfung für Wohngebäude – Regelmäßige Prüfroutinen im Rahmen von Sichtprüfungen und Zustandsbewertungen, Grundlagen und Prüflisten**

Date: 2025-04-07	Document: Einspruch BAK	Project: E DIN 94681:2025-03
------------------	----------------------------	---------------------------------

Name, Vorname	Firma / Behörde / Institution	Straße, Ort	E-Mail-Adresse
i.V. für die BAK Sebastian von Oppen, BAK Robert Jöst, BAK	Bundesarchitektenkammer (BAK)	Askanischer Platz 4, 10963 Berlin	vonoppen@bak.de joest@bak.de

MB/ NC <sup>1</sup>	Line number (e.g. 17)	Clause/ Subclause (e.g. 3.1)	Paragraph/ Figure/ Table/ (e.g. Table 1)	Type of comment <sup>2</sup>	Comments	Proposed change	Observations of the secretariat
					überprüft werden kann. Hier dürfte die Bewertung „nicht bewertbar“ häufig vorkommen.		
		7			Die Einstufung „Gefahr“ bringt ein Handeln auch mit sich, welches unter Punkt 8.2 skizziert wird.		
		8.2			Aus Punkt 8.2 geht nicht hervor, wer bei akuter Gefahr Handlungen in die Wege leiten müsste bzw. darf.		

aufgestellt: 07.04.2025

Bundesarchitektenkammer

1 **MB** = Member body / **NC** = National Committee (enter the ISO 3166 two-letter country code, e.g. CN for China; comments from the ISO/CS editing unit are identified by \*\*)

2 **Type of comment:** **ge** = general **te** = technical **ed** = editorial