

Definition

Baurechtliche Obsoleszenz liegt vor, wenn rechtliche Normen, Verordnungen, Richtlinien, Empfehlungen usw. teilweise oder gänzlich veraltet oder überholt sind. Folglich sind Funktionstauglichkeit und Nutzungsdauer eines Bauteils bzw. Bauwerkteils nicht gewährleistet. Demnach sind die Potenziale und Optimierungsmöglichkeiten als Zielsetzung lahmgelegt. Letztendlich ist der wirtschaftliche, der finanzielle Erfolg und die Gesamt-Performancesteigerung der Immobilie gefährdet.

juristische Betrachtung

Technische Regelwerke (wie z.B. DIN-Normen) sind vor allem für die Konkretisierung der allgemein anerkannten Regeln der Technik (werkvertraglicher Mindeststandard) bedeutsam. Mit der meistens stillschweigenden Zusicherung die allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten, sichern Planer und Bauunternehmer dem Besteller zu, ein gebrauchstaugliches Werk zu erhalten.

Durch das Entdecken neuer Baustoffe oder bautechnischen Verfahren entwickelt sich die Bautechnik ständig weiter und die Regelwerke bedürfen einer strengen Prüfung. Die anerkannten Regeln der Technik setzen Standards am Bau, sind dynamisch und verändern sich fortwährend.

Deswegen verfehlt die, die in der Praxis vielfach anzutreffende, sogenannte „DIN-GLÄUBIGKEIT“ (unkritische Akzeptanz der DIN-Normen) dieses Ziel.

Rechtsprechung

Zitat: Dagmar Sacher, Richterin des BGH in Karlsruhe

„... Werden bei der Bauausführung die (stillschweigend) als Mindeststandard vereinbarten allgemein anerkannten Regeln der Technik nicht eingehalten, liegt ein Sachmangel vor. Ein Sachmangel liegt in jedem Fall regelmäßig auch dann vor, wenn die Nichteinhaltung der Regeln zu keinen weiteren nachteiligen Folgen geführt hat. ...“

Bei Fragen zum Thema kontaktieren Sie uns!