

**Verteiler:**

Vorstand des GdW  
Konferenz der Verbände  
Präsidium des Verbandsrates  
FA Planung, Technik, Energie  
FA Klimaschutz  
FA Recht  
Techniker der Mitgliedsverbände  
Mitglieder des GdW  
GdW Alle

07.04.2025 Bö/Zie.  
Telefon: +49 30 82403-178  
E-Mail: boehm@gdw.de

**Das Wichtigste**

- Das DIN stellte einen Entwurf zur DIN 94681 Verkehrssicherheitsüberprüfung für Wohngebäude - Regelmäßige Prüfprotokolle im Rahmen von Sichtprüfungen und Zustandsbewertungen, Grundlagen und Prüflisten zur Konsultation.
- Der Normentwurf zur Verkehrssicherungspflicht verfehlt die praktischen Bedürfnisse der Wohnungswirtschaft. Insbesondere für kleinere Unternehmen, Privatvermieter und WEGs ist die Umsetzung aufgrund der Komplexität und hohen Kosten nicht realisierbar.
- Der Entwurf legt starre Werte, etwa für Geländer- oder Durchgangshöhen, fest, ohne den verfassungsrechtlich garantierten Bestandsschutz (Art. 14 Abs. 1 GG) zu würdigen. De facto würde der Bestandsschutz damit ausgehebelt und Eigentümer stünden vor der Situation, bestehende, genehmigte Bauteile nachträglich auf den neuesten Stand bringen zu müssen.
- Der GdW hat in Abstimmung mit Wohnungsunternehmen und weiteren Verbänden der Wohnungs- und Bauwirtschaft Stellungnahmen und Anschreiben in dieser Sache verfasst.

**Entwurf der DIN 94681 – Ablehnung aufgrund unverhältnismäßiger Belastungen für die Wohnungswirtschaft**

Vor einigen Monaten stellte das Deutsche Institut für Normung – DIN, einen Entwurf zur DIN 94681 Verkehrssicherheitsüberprüfung für Wohngebäude – Regelmäßige Prüfprotokolle im Rahmen von Sichtprüfungen und Zustandsbewertungen, Grundlagen und Prüflisten zur Konsultation vor.

Dieser Entwurf hatte sehr viel Aufregung und Rückfragen in Richtung des GdW zur Folge, inwieweit der Inhalt des Entwurfs für Wohnungsunternehmen schädlich sei. Nach Durchsicht und Konsultation der Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen und des Fachausschusses Planung, Technik, Energie haben wir Ende vergangener Woche unsere ablehnende Stellungnahme im Entwurfsportal des DIN eingereicht.

Der Entwurf weist mehrere fragwürdige Inhalte auf. Unter anderem die Festlegung starrer Werte, etwa für Geländer- oder Durchgangshöhen, ohne den verfassungsrechtlich garantierten Bestandsschutz (Art. 14 Abs. 1 GG) zu würdigen. Wenn diese Querverweise dazu führen sollten, dass Bauteile trotz bestehenden Bestandsschutzes umgebaut werden müssen, drohen völlig unkalkulierbare Investitionsrisiken. In vielen Fällen wird eine bauliche Anpassung schlichtweg nicht möglich sein. Weiterhin zieht sich durch den Entwurf eine generelle Unschärfe zwischen

Betreiberpflichten und Verkehrssicherungspflichten in mehreren Prüfpunkten. Diese unzureichende Differenzierung kann dazu führen, dass Prüf- und Wartungsleistungen doppelt durchgeführt werden könnten, was Mehraufwand und unnötige Kosten zur Folge hätte. Unter den von uns angeführten Gesichtspunkten und vor dem Hintergrund der aktuell geführten politischen und gesamtgesellschaftlichen Diskussionen über Bürokratieabbau und Erleichterungen für das Wohnen, stellt die geplante Einführung einer solchen Norm nur weitere Hürden für bezahlbares Wohnen dar.

Zusätzlich zur Stellungnahme im Entwurfs-Portal des DIN haben wir in zwei Schreiben an die Bauministerkonferenz und die Staatssekretärebene im BMWWSB (letzteres in Zusammenarbeit mit dem Hauptverband der Bauindustrie) unsere ablehnende Haltung und den Wunsch nach einer Rücknahme des Entwurfs zum Ausdruck gebracht.

Das DIN hat bereits auf die zahlreiche Kritik aus der Verbandslandschaft reagiert: "Der Wunsch nach einem klaren, verständlichen Leitfaden ist nachvollziehbar. Ob dafür eine Norm das richtige Format ist, wird vom Ausschuss geprüft."<sup>1</sup> Zurückgezogen ist der Entwurf damit nicht, aber die Reaktion zeigt, dass unser Widerstand notwendig ist und wir das Thema weiterhin begleiten müssen.

## **Anlagen**

---

<sup>1</sup> <https://www.din.de/de/din-und-seine-partner/presse/mitteilungen/din-94681-der-gebaeude-tuev-1213926>