

BKM – NETZWERK BAUKOMPETENZ MÜNCHEN E.V.

18. Öffentlichkeitsveranstaltung am 18. Juni 2026

Trinkwasserhygiene in Verbindung mit Wärmepumpen

Rechtsanwalt Wolfgang Junghenn

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Lehrbeauftragter für Bauvertragsrecht an der Hochschule München

Rechtliche Grundlagen

Öffentliches Recht

- Infektionsschutzgesetz (IfSG)
- Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (**TrinkwV**)
- BayBO → Art. 81a Abs. 1 S 1 → Bay. Techn. Baubestimmungen (**BayTB** 11/2025 – Bek. v. 07.10.2025)

Zivilrecht

- Vertrag
- „Anerkannte Regeln der Technik“
(bisher: BGH § 633 Abs. 2 S 1 BGB
= Urt. v. 7.3.2013 – VII ZR 134/12
oder § 633 Abs. 2 S 2 Nr. 2 BGB
(noch? RegE 2024 → † Diskontinuität
→ was kommt 2026?)

Öffentliches Recht

Infektionsschutzgesetz (IfSG)

§ 1 Zweck des Gesetzes

- (1) Zweck des Gesetzes ist es, übertragbaren Krankheiten beim Menschen vorzubeugen, Infektionen frühzeitig zu erkennen und ihre Weiterverbreitung zu verhindern.

§ 7 Meldepflichtige Nachweise von Krankheitserregern

- (1) Namentlich ist bei folgenden Krankheitserregern, soweit nicht anders bestimmt, der direkte oder indirekte Nachweis zu melden, soweit die Nachweise auf eine akute Infektion hinweisen: [...]

27. *Legionella* sp.

Öffentliches Recht

Infektionsschutzgesetz (IfSG)

§ 16 Allgemeine Maßnahmen zur Verhütung übertragbarer Krankheiten

- (1) Werden Tatsachen festgestellt, die zum Auftreten einer übertragbaren Krankheit führen können, [...], so trifft die zuständige Behörde die notwendigen Maßnahmen zur Abwendung der dem Einzelnen oder der Allgemeinheit hierdurch drohenden Gefahren.
- (2) In den Fällen des Absatzes 1 sind die Beauftragten der zuständigen Behörde und des Gesundheitsamtes zur Durchführung von Ermittlungen und zur Überwachung der angeordneten Maßnahmen berechtigt, Grundstücke, Räume, Anlagen und Einrichtungen sowie Verkehrsmittel aller Art zu betreten [...]

Öffentliches Recht

Infektionsschutzgesetz (IfSG)

§ 16 Allgemeine Maßnahmen zur Verhütung übertragbarer Krankheiten

- (2) [...] . Der **Inhaber** der tatsächlichen Gewalt ist **verpflichtet**, den Beauftragten der zuständigen Behörde und des Gesundheitsamtes Grundstücke, Räume, Anlagen, Einrichtungen und Verkehrsmittel sowie sonstige Gegenstände **zugänglich zu machen**.
- (3) [...]
- (4) Das **Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung** (Artikel 13 Abs. 1 Grundgesetz) wird im Rahmen der Absätze 2 und 3 **eingeschränkt**.

Öffentliches Recht

Infektionsschutzgesetz (IfSG)

§ 37 Beschaffenheit von Wasser für den menschlichen Gebrauch sowie von Wasser zum Schwimmen oder Baden in Becken oder Teichen, Überwachung

- (1) Wasser für den menschlichen Gebrauch muss so beschaffen sein, dass durch seinen Genuss oder Gebrauch eine Schädigung der menschlichen Gesundheit, insbesondere durch Krankheitserreger, nicht zu besorgen ist.
- (2) [...]

Öffentliches Recht

Infektionsschutzgesetz (IfSG)

§ 38 Verordnungsermächtigung

- (1) Das Bundesministerium für Gesundheit wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates zu bestimmen,
1. welche Anforderungen das Wasser für den menschlichen Gebrauch entsprechen muss, um [...] § 37 Ab. 1 zu genügen,
 2. dass und wie die Wassergewinnungs- oder Wasserversorgungsanlagen und das Wasser in hygienischer Sicht zu überwachen sind,
 3. Welche Handlungs-, Unterlassungs-, Mitwirkungs- und Duldungspflichten dem Unternehmer oder sonstigen Inhaber einer Wassergewinnungs- oder Wasserversorgungsanlage [...] obliegen, [...]

Öffentliches Recht

Trinkwasserverordnung (TrinkwV)

§ 1 Anwendungsbereich

- (1) Diese Verordnung findet Anwendung auf das im 7. Abschnitt des Infektionsschutzgesetzes bezeichnete Wasser für den menschlichen Gebrauch

[...]

§ 3 Bezugnahme auf technische Normen

- (1) Vorschriften, die auf DIN- oder internationale Normen verweisen, beziehen sich, wenn nicht anders bestimmt, jeweils auf die folgenden Ausgaben:

[...]

Öffentliches Recht

Bayerische Bauordnung (BayBO)

Art. 3 Allgemeine Anforderungen

¹Bei der Anordnung, Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung, Instandhaltung und Beseitigung von Anlagen sind die Belange der Baukultur, insbesondere die **anerkannten Regeln der Baukunst**, so zu berücksichtigen, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere **Leben und Gesundheit**, und die natürlichen Lebensgrundlagen **nicht gefährdet** werden. ²Anlagen müssen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung die Anforderungen des Satzes 1 während einer dem Zweck entsprechenden angemessenen Zeitdauer erfüllen und ohne Missstände benutzbar sein.

Öffentliches Recht

Bayerische Bauordnung (BayBO)

Art. 11 Schutz gegen Einwirkungen

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass durch Wasser, Feuchtigkeit, pflanzliche und tierische Schädlinge sowie andere chemische, physikalische oder biologische Einflüsse Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

[...]

Öffentliches Recht

Bayerische Bauordnung (BayBO)

Art. 81a Technische Baubestimmungen

- (1) ¹Die vom Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr öffentlich bekanntgemachten Technischen Baubestimmungen sind zu beachten. ²Von den Technischen Baubestimmungen kann abgewichen werden, wenn [...]
- (2) Zur Sicherstellung der Anforderungen nach Art. 3 Satz 1, [...] können im Rahmen der TB im erforderlichen Umfang Regelungen getroffen werden in Bezug auf ...
- [...] *[Katalog]*

Öffentliches Recht

Bayerische Technische Baubestimmung (BayTB) (Nov 2025)

A 3 Hygiene, Gesundheitsschutz und Umweltschutz

A 3.1 Allgemeines

Gemäß Art. 3 und Art. 11 BayBO sind bauliche Anlagen so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit [...] nicht gefährdet werden [...]

A 3.2 Technische Anforderungen [...] gem. Art. 81a Abs. 2 BayBO

Die Anforderungen [...] sind [...] beschrieben. Sie sind einzuhalten

A 3.2.1 Anforderungen an die baulichen Anlagen bzgl. Gesundheit

ABG- Anforderungen an bauliche Anlagen [...] (Anhang 8)

Zivilrecht, Werkvertrag, Mängelhaftung

§ 633 BGB Sach- und Rechtsmangel

- (1) Der Unternehmer hat dem Besteller das Werk frei von Sach- und Rechtsmängeln zu verschaffen.
- (2) Das Werk ist frei von Sachmängeln, wenn es die vereinbarte Beschaffenheit hat. Soweit die Beschaffenheit nicht vereinbart ist, ist das Werk frei von Sachmängeln,
 1. wenn es sich für die nach dem Vertrag vorausgesetzte, sonst
 2. für die gewöhnliche Verwendung eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die der Besteller nach der Art des Werks erwarten kann.

Zivilrecht, Werkvertrag, Mängelhaftung

§ 633 BGB Sach- und Rechtsmangel

(1) [Grundsatz] Der Unternehmer hat dem Besteller das Werk frei von Sach- und Rechtsmängeln zu verschaffen.

(2) Das Werk ist frei von Sachmängeln, wenn es die vereinbarte Beschaffenheit hat. Soweit die Beschaffenheit nicht vereinbart ist, ist das Werk frei von Sachmängeln,

1. wenn es sich um die nach dem Vertrag vorausgesetzte, sonst

2. für die gewöhnliche Verwendung eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die der Besteller nach der Art des Werks erwarten kann. [...]

[Es fehlt: ... Und den anerkannten Regeln der Technik entspricht.]

Zivilrecht, Werkvertrag, Mängelhaftung

Anerkannte Regeln der Technik (1)

Im BGB nicht (nur im RegE) **erwähnt** (anders VOB/B):

- BGH: Der Unternehmer **sichert** üblicherweise **stillschweigend** bei Vertragsschluss einen Standard **zu**, der jedenfalls den „anerkannten Regeln der Technik“ entspricht.
- A.R.d.T werden in den § 633 BGB als **ungeschriebenes TB-Merkmal** hineingelesen!

Zivilrecht, Werkvertrag, Mängelhaftung

Anerkannte Regeln der Technik (2)

BGH, Urt. v. 14.05.1998 – VII ZR 184/97

BGH, Urt. v. 28.10.1999 – VII ZR 115/97

Versprechen „Einhaltung der ARdT“ ergibt sich – vorbehaltlich anderweitiger vertraglicher Abreden - jedenfalls **aus ergänzender Auslegung des Vertrages**

BGH, Urt. v. 07.03.2013 – VII ZR 134/12

Bei Vertragsschluss sichert AN üblicherweise die Einhaltung der ARdT zu (= stillschweigende Abrede)

Konsequenz

ARdT § 633 II = vereinbarte Beschaffenheit = **geschuldeter Mindeststandard**

Zivilrecht, Werkvertrag, Mängelhaftung

Anerkannte Regeln der Technik (3)

(Definitionsversuch nach RGSt) ... Ist eine Regel, die:

1. in der technischen Wissenschaft als **theoretisch richtig anerkannt** ist und **feststeht**,
2. insbesondere **im Kreise** der für die Anwendung der betreffenden Regeln maßgeblichen, nach dem neuesten Kenntnisstand vorgebildeten **Technikern** durchweg **bekannt** ist und
3. **aufgrund fortdauernder praktischer Erfahrung** als **technisch geeignet, angemessen und notwendig anerkannt** ist.

Zivilrecht, Werkvertrag, Mängelhaftung

Anerkannte Regeln der Technik (4)

- **Werkmangel** (aktuell) immer, wenn nicht einmal die anerkannten Regeln der Technik eingehalten wurden.
- **Umkehrschluss** kein Mangel, wenn die anerkannten Regeln der Technik eingehalten worden sind = falsch
- **Regeln der Technik** kein Selbstzweck; nicht Einhaltung geschuldet, sondern **Herbeiführen** des mangelfreien Werkes.
- **Maßgeblich** ist allein die Erreichung des Erfolgs

Zivilrecht, Werkvertrag, Mängelhaftung

Nur **Stand** der Technik

... ist eine **Ausführungsvariante**, bei der nur:

1. in der technischen Wissenschaft als **theoretisch richtig anerkannt** ist und **feststeht**,
2. insbesondere **im Kreise** der für die Anwendung der betreffenden Regeln maßgeblichen, nach dem neuesten Kenntnisstand vorgebildeten **Technikern** durchweg **bekannt** ist und
3. ~~aufgrund fortdauernder praktischer Erfahrung als technisch geeignet, angemessen und notwendig anerkannt ist.~~

„Problemfall“ ARdT?

- Abstandnahme nur aufgrund ausdrücklicher + konkreter Vereinbarung
- Keiner traut sich
- ARdT gehören dennoch zum vertraglichen Leistungssoll, auch wenn sie von den Parteien gar nicht gewollt und benötigt werden
- (Unnötige?) Verteuerung (?) des Bauvorhabens
- Innovationsbremse

BGB: Neuregelung ab 01.*0?.202_?* [Diskontinuität!]

§§ 631 ff WerkvertragsR und ähnliche Verträge: neue Gliederung

- Kaufvertrag
- Werkvertragsrecht
 - allgemeine Vorschriften
 - Bauvertrag *[geändert]*
 - Verbraucherbauvertrag
 - „Gebäudebauverträge zwischen fachkundigen Unternehmen“*
- Architektenvertrag und Ingenieurvertrag
- Bauträgervertrag
- Reisevertrag
- ...

BGB: Neuregelung ab 01.01.2021 [Diskontinuität!]

§ 650a E Bauvertrag, *Verordnungsermächtigung*

(1) [...]

(3) *Ohne ausdrückliche Vereinbarung nicht Gegenstand der vertraglichen Leistungspflicht sind technische Normen und Regeln,*

1. *die ausschließlich Komfort- oder Ausstattungsmerkmale betreffen oder*
2. *die durch Rechtsverordnung gemäß Absatz 4 bestimmt worden sind,*

Ist der Besteller ein Verbraucher, ist er rechtzeitig vor Vertragsabschluss in geeigneter Weise darauf hinzuweisen, in welchen Baubereichen ohne ausdrückliche Vereinbarung von den in Satz 1 genannten technischen Normen und Regeln abgewichen wird.

(4) *Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung [...] technische Normen und Regeln [...] zu bestimmen, die die Nutzung von innovativen, nachhaltigen oder kostengünstigen Bauweisen oder Baustoffen erheblich erschweren.*

BGB: Neuregelung ab 01.01.2021 [Diskontinuität!]

Kap. 4 – Gebäudebauverträge zwischen **fachkundigen** Untern...

§ 650oE **[neu!]** Beschaffensvereinbarung und Sachmängelhaftung

(1) [...]

(2) In der Beschaffensvereinbarung im Sinne des § 633 Absatz 2 Satz 1 **können** die Vertragsparteien **von den anerkannten Regeln der Technik abweichen, ohne dass** der Unternehmer den Besteller über die mit dieser Abweichung verbundenen Risiken und Konsequenzen **aufklären muss**.

BGB: Neuregelung ab 01.01.2021 [Diskontinuität!]

Kap. 4 – Gebäudebauverträge zwischen **fachkundigen** Untern...

(3) Ist keine Beschaffenheit vereinbart, begründet ein Abweichen von den anerkannten Regeln der Technik **dann keinen Sachmangel** im Sinne des § 633 Abs. 2 Satz 2,

1. die **dauerhafte Sicherheit und Eignung** des Gebäudes, der Außenanlage oder des Teils davon für die **vertragsgemäße** oder sonst für die **gewöhnliche Verwendung** sowie die **Ausführungsqualität** durch eine gleichwertige Leistung **gewährleistet** sind und

2. ...

BGB: Neuregelung ab 01.01.2021 [Diskontinuität!]

Kap. 4 – Gebäudebauverträge zwischen **fachkundigen** Unterne...

(3) Ist keine Beschaffenheit vereinbart, begründet ein Abweichen von den anerkannten Regeln der Technik **dann keinen Sachmangel** im Sinne des § 633 Abs. 2 Satz 2,

1. ...

2. der **Unternehmer** dem **Besteller** diese **Abweichung**, einschließlich der **Auswirkungen auf die Kosten** vor Ausführung der Bauleistung **anzeigt** und der **Besteller** dieser **nicht unverzüglich widerspricht**.

BGB: Neuregelung ab 01.*0?.202_?* [Diskontinuität!]

Anpassung § 633 Abs. 2 BGB (1)

Besteller = Unternehmer:

- **ARdT** gehören **nicht** zu den vereinbarten Beschaffenheiten
- Standard **frei vereinbar** (auch in AGB) – ggfls. Stand der Technik
- **Besteller** muss **darlegen und beweisen**, dass Nichteinhaltung der ARdT ursächlich zu einer Funktionsbeeinträchtigung führt (die vertraglich vorausgesetzte bzw. übliche Verwendung wird verfehlt).

BGB: Neuregelung ab 01.*0?.202_?* [Diskontinuität!]

Anpassung § 633 Abs. 2 BGB (2)

Besteller = Verbraucher:

- **ARdT** gehören weiterhin als **Mindeststandard** zu den vereinbarten Beschaffenheiten
- Parteien **können** auf ARdT als Mindeststandard **verzichten**
- Voraussetzung: **Standardisierte Aufklärung** Verbraucher durch Unternehmer (**Musterbelehrung**)
- Besteller muss darlegen und beweisen, dass Nichteinhaltung der ARdT ursächlich zu einer Funktionsbeeinträchtigung führt (die vertraglich vorausgesetzte bzw. übliche Verwendung wird verfehlt).

Mutmaßliches Ergebnis...

... aus der Sicht des Baurechtsanwalts:

- mglws. Absenkung der Baukosten um 10 %, aber ...
- vermutl. **Erhöhung der Streitkosten** durch Rechtsunsicherheiten **infolge**
 - fehlender Abgrenzungen zwischen und innerhalb der Normen mit
1) Sicherheitscharakter - 2) Qualitätscharakter - 3) Komfortcharakter
 - neue Haftungsregime:
§ 633 Abs. 2 BGB vs. § 650a Abs. 3 *BGB-E* vs. § 650o Abs. 2 und 3 *BGB-E*
 - nicht sachgerechter Unterscheidung fachkundig + nicht fachkundig?
 - Durchbrechung der B2B- Kette, wenn am Ende B2C steht?

Zivilrecht, Werkvertrag, Mängelhaftung

Anerkannte Regeln der Technik (6)

- DVGW Technische Regel Arbeitsblatt W 553 (12/1998)
- DVGW Technische Regel Arbeitsblatt W 551 (04/2004)
- DIN 1988-200 Techn. Regeln f. Trinkwasser- Installationen (05/2012)
- VDI 6023 Hygiene in Trinkwasserinstallationen (09/2023)

Kanzleiprofil

Die **HEUSSEN Rechtsanwaltsgesellschaft mbH** ist eine der großen unabhängigen deutschen Wirtschaftskanzleien mit Büros in **Berlin, Frankfurt, München und Stuttgart**.

In **Amsterdam** (HEUSSEN B.V.) sowie in **Rom** und **Mailand** (HEUSSEN Italia) bieten wir unsere Beratungsleistungen über unsere dortigen Partnerkanzleien an.

Mit mehr als 130 Rechtsanwälten, die in **Fachbereichen** und **Country Desks** organisiert sind, beraten wir unsere Mandanten in allen Fragen des Wirtschaftsrechts.

Die internationalen Bezüge unserer Beratungsleistungen decken wir über unser internationales Netzwerk (www.multilaw.com) ab. **MULTILAW** ist ein 1990 gegründete Allianz von sorgfältig ausgewählten, unabhängigen Kanzleien, die weltweit zusammenarbeiten. Über 10.000 Anwälte in mehr als 150 Wirtschaftszentren decken nahezu alle Bedürfnisse international agierender Mandanten ab.

Unsere Anwälte beraten unter anderem in Englisch, Französisch, Niederländisch, Italienisch, Mandarin, Russisch, Spanisch Türkisch, Ungarisch und Schwedisch.

Fachbereiche

Unsere Anwälte sind in 10 Fachbereichen und 7 Country Desks organisiert. So können wir genau auf die Problemstellungen unserer Mandanten eingehen und unser Know-how spezifisch bündeln:

- Corporate
- Vertriebs-, Wettbewerbs- & Kartellrecht
- Insolvenzrecht
- IT, IP & Medienrecht
- Immobilien- & Baurecht
- Öffentliches Wirtschaftsrecht
- Arbeitsrecht
- Dispute Resolution
- Unternehmens- & Vermögensnachfolge / Stiftungen
- Steuern



Rankings & Publikationen

Leaders League: HEUSSEN wurde von Leaders League in 14 Bereichen als eine der „Best Law Firms“ gerankt.



JUVE empfiehlt HEUSSEN in mehreren Rechtsgebieten. Unter anderem für Gesellschaftsrecht, IT-Recht und Datenschutz, Immobilien- und Baurecht, Medien, Nachfolge, Vermögen, Stiftungen und Vergaberecht.

Handelsblatt: Insgesamt 36 Partner u.a. aus den Bereichen Gesellschaftsrecht, Insolvenzrecht, Baurecht, Immobilienwirtschaftsrecht, Nachfolge und Stiftungen, Medien und Entertainment oder auch Bank und Finanzrecht als „Deutschlands Beste Anwälte 2024“ ausgezeichnet.



Brand eins: HEUSSEN hat es erneut als eine von 409 Wirtschaftskanzleien auf die **Bestenlisten des Jahres 2024** geschafft.

Legal 500: Wieder wurden **14 unserer Partner** wurden in verschiedenen ihrer Rechtsgebiete für das Jahr 2024 empfohlen.



Best Lawyers: Insgesamt 36 Partner u.a. aus den Fachbereichen Immobilienrecht, Baurecht, IT-Recht, Technologie, Gesellschaftsrecht, internationale Schieds- verfahren, Öffentliches Recht / Vergaberecht sowie Nachfolge und Stiftungen als „**Best Lawyer 2024**“ ausgezeichnet.

Standorte Deutschland

Berlin

Kurfürstendamm 31
10719 Berlin
Deutschland

T +49 30 7009 4910
F +49 30 7009 4989
berlin@heussen-law.de

www.heussen-law.de

Frankfurt a. Main

Kontorhaus
Mainzer Landstraße 181
60327 Frankfurt
Deutschland

T +49 69 15242-0
F +49 69 15242-111
frankfurt@heussen-law.de

www.heussen-law.de

München

Brienner Straße 9 / Amiraplatz
80333 München
Deutschland

T +49 89 29097-0
F +49 89 29097-200
muenchen@heussen-law.de

www.heussen-law.de

Stuttgart

Seidenstraße 19
70174 Stuttgart
Deutschland

T +49 711 1876-0
F +49 711 1876-100
stuttgart@heussen-law.de

www.heussen-law.de