

Mustervertragsklauseln zur rechtssicheren Anwendung des Hamburg-Standard



Präambel

Der Hamburg-Standard dient dazu, es allen Parteien in der bauwirtschaftlichen Leistungskette vom Bauherrn bis hin zum Nutzenden (Käufer:innen oder Mieter:innen) zu ermöglichen, hochwertig, innovativ und zugleich kostengünstig zu bauen bzw. zu vermieten. Um einen reduzierten Standard zu entwickeln, hat die Initiative kostenreduziertes Bauen unter Federführung der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen technische Standards identifiziert, von denen abgewichen werden kann. Die so identifizierten und nachfolgend aufgeführten Beispiele sollen es ermöglichen, von bestimmten Standards abzuweichen, um Baukosten zu sparen und ein innovatives sowie experimentelles Bauen zu fördern. Diese Abweichungen gehen aber nur soweit, dass die Anforderungen an ein sicheres, gesundes und qualitätvolles Wohnen nicht beeinträchtigt werden.

Bei den nachfolgend beschriebenen Klauselbeispielen handelt es sich um eine Allgemeine Geschäftsbedingung, die baurechtlich geprüft wurde, jedoch einer

Transparenzkontrolle unterliegen. Sie soll dazu dienen, diese Transparenz in der gesamten Leistungskette herzustellen. Die Beispielsklauseln müssen in jedem Einzelfall überprüft und an das jeweils individuelle Bauvorhaben angepasst werden. Individuell angepasste Klauseln können und sollen dann in der gesamten Leistungskette vom Bauherrn bis hin zum Nutzenden gleichlautend angewendet werden. Bei der Anwendung, insbesondere bei der individuellen Anpassung der Klauseln, wird empfohlen, entsprechende rechtliche Beratung einzuholen. Die Verwendung der nachfolgenden Klauseln ist freiwillig und ersetzt keinesfalls eine rechtliche Beratung im Einzelfall. Eine Haftung der Freien und Hansestadt Hamburg ist ebenso wie eine Haftung der Verfasser:innen für die Wirksamkeit der nachfolgenden Klauseln in individuellen Verträgen ausgeschlossen. Die nachstehenden Klauseln können – je nach den individuellen Vorgaben des Bauvorhabens – alternativ oder auch kumulativ verwendet werden. Dieser Hamburg-Standard gibt den Stand zum Februar 2025 wieder.

Mustervertragsklausel Nr. 23 und 24 Schallschutz Standards „Keine Anforderung an die Trittschalldämmung von Balkonen und Dachterrassen“

Die Parteien sind sich einig, dass in dem Objekt [_____]
von dem folgenden Standard abgewichen wird/wurde:

DIN 4109-1 Anforderungen an Trittschalldämmung von Balkonen und Dachterrassen:

Hiernach darf in MFH der bewertete Norm-Trittschallpegel in Räumen unter Loggien und (Dach)Terrassen höchstens $L'_{n,w} \leq 50$ dB betragen, in an Balkone angrenzenden Aufenthaltsräumen höchstens $L'_{n,w} \leq 58$ dB.

Abweichend von diesem Standard wird/wurde aus Gründen der Kostenersparnis folgender Standard (Hamburg-Standard) realisiert:

Entfall der Anforderung an die Trittschalldämmung bei Balkonen.

Entfall der Anforderung an die Trittschalldämmung von Loggien.

Entfall der Anforderung an die Trittschalldämmung bei (Dach)Terrassen, sofern diese mit Stahlbetondecke und Warmdachaufbau ausgeführt sind.

Das bedeutet bezogen auf dieses Objekt für den Nutzer folgendes:

Die herkömmlichen Anforderungen an die Trittschalldämmung von Balkonen, Loggien und Dachterrassen sind nicht erforderlich, um ein gesundes und angenehmes Wohnen zu ermöglichen. Bis zum Jahr 2018 war nach DIN 4109-1 keine gesonderte Trittschalldämmung bei Balkonen gefordert.

Auch bei Bestandsgebäuden, die vor 2018 ohne Trittschalldämmung bei Balkonen errichtet wurden, sind im Allgemeinen und flächendeckend keine speziellen Beanstandungen bekanntgeworden. Dies gilt erst recht, wenn aus wärmetechnischen Gründen thermische Trennungen („Iso-Korb“) eingesetzt werden. Dies stellt heute den Regelfall dar.

Auch sind ohne gesonderte Trittschalldämmung keine Beanstandungen bei (Dach)Terrassen und Loggien bekannt, die mit Stahlbetondecke und Warmdachaufbau ausgeführt werden. Gehbeläge auf Unterkonstruktion und Warmdachaufbau bewirken bereits eine gute Trittschallminderung.

Durch den Wegfall von gesonderter Anforderung an die Trittschalldämmung bei Balkonen, Loggien und (Dach)Terrassen entstehen bei Gebrauch dieser Nutzungseinheiten keine merklichen Veränderungen. Für den Bereich angrenzender Aufenthaltsräume ist es nicht auszuschließen, dass die Balkon-

**Mustervertragsklauseln
zur rechtssicheren Anwendung des Hamburg-Standard**

, Loggia- und Dachterrassennutzung akustisch wahrnehmbar ist, wenngleich ein spürbarer Störgrad nicht erreicht werden dürfte. Mit dieser Abweichung bleibt daher insgesamt ein sicheres, gesundes und angenehmes Wohnen gegeben.

Mustervertragsklausel Nr. 25

Schallschutz Standards

„Mindestschallschutz nach DIN 4109-1“

Die Parteien sind sich einig, dass in dem Objekt [_____]
von dem folgenden Standard abgewichen wird/wurde:

DIN 4109-1 | 2018-01 Schallschutz im Hochbau

Diese Norm legt Anforderungen an die Schalldämmung von Bauteilen schutzbedürftiger Räume und an die zulässigen Schallpegel in schutzbedürftigen Räumen in Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden zum Erreichen der beschriebenen Schallschutzziele fest.

Abweichend von diesem Standard wird/wurde aus Gründen der Kostenersparnis folgender Standard (Hamburg Standard) realisiert:

Schallschutz zwischen Allgemeinbereichen und Wohnungen sowie Schallschutz zwischen zwei Wohnungen

Hinsichtlich des Schallschutzes zwischen Gemeinflächen (Treppenhäuser, Aufzugsvorräume, Gemeinräume) und zwischen (verschiedenen) Wohnungen wird abweichend von der DIN 4109-1 folgender Schallschutz realisiert: [_____]

Nach der DIN 4109-1 müssten folgende Schallschutzwerte in den vorgenannten Bereichen eingehalten werden müssen: [_____]

Das bedeutet bezogen auf dieses Objekt für den Nutzer folgendes:

Der Nutzer erhält aufgrund der Abweichung tatsächlich einen geringeren Schallschutz, als nach der DIN 4109-1 vorgegeben ist. Es ist damit zu rechnen, dass laute Stimmen, laute Musik etc. aus Nachbarwohnungen / Allgemeinbereichen eher und deutlicher wahrnehmbar sein werden, als wenn die Anforderungen der DIN eingehalten werden.

[Anmerkung: In Abhängigkeit von der geplanten Schallschutzabweichung noch zu ergänzen / anzupassen.]

Die Abweichungen betragen nur [___] db. Diese Abweichung ist so gering, dass sie nur dann zu einer Beeinträchtigung der Wohnqualität führen kann, wenn ein in der regelmäßigen Wohnnutzung unüblicher und nur selten auftretender Lärmeintrag von außen auf die Wohnung erfolgt. Mit dieser Abweichung bleibt daher insgesamt ein sicheres, gesundes und angenehmes Wohnen gegeben.

Mustervertragsklausel Nr. 5

Technische Standards

„Reduzierung der Norm Innenraumtemperaturen“

Die Parteien sind sich einig, dass in dem Objekt [_____]
von dem folgenden Standard abgewichen wird/wurde:

DIN EN 12831 Innenraumtemperatur:

Die hier genannten Innenraumtemperaturen der DIN 12831 sind die Auslegungstemperaturen zur Dimensionierung der Heizkörper und der Heizanlage. Sie stellen nicht die tatsächlich erreichbaren Innenraumtemperaturen im Verlauf eines Jahres dar. Die Norm-Innenraumtemperaturen in Wohnungen werden nach dem herkömmlichen Standard wie folgt angegeben:

Wohn- und Schlafräume: 20° C

Badezimmer: 24° C

Küchen: 20° C

Toiletten/WC: 20° C

Flure in Wohnungen: 20° C

Waschküchen/Trockenräume: 10° C

Treppenhäuser unbeheizt: 10° C

Keller- und Abstellräume: 10° C

Abweichend von diesem Standard wird/wurde aus Gründen der Kostenersparnis folgender Standard (Hamburg-Standard) realisiert:

Reduzierung der Innenraumtemperaturen in Wohnungen auf:

Wohn- und Schlafräume: 19° C

Badezimmer: 20 - 21° C

Küchen: 19° C

Toiletten/WC: 19° C

Flure in Wohnungen: 15° C

Das bedeutet bezogen auf dieses Objekt für den Nutzer folgendes:

Die herkömmlichen (höheren) Norm-Innenraumtemperaturen sind nicht erforderlich, um ein gesundes und wohltemperiertes Wohnen zu ermöglichen. Diese führen eher zu einer Übertemperierung der Räume, höherem Energieverbrauch und bedeuten gleichzeitig kostenintensive Herstellungsmaßnahmen. Die oben aufgeführte Abweichung hiervon in Form

**Mustervertragsklauseln
zur rechtssicheren Anwendung des Hamburg-Standard**

verringertes Innenraumtemperaturen bewirkt im Gebrauch, insbesondere der Aufenthaltsräume, keine merklichen Veränderungen. Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass sich im Vergleich zum herkömmlichen Standard einzelne Räume (ohne manuell heizbetriebene Erhöhung) leicht spürbar kühler anfühlen können. Auf Grund einer größeren Reduzierung der Innenraumtemperatur in den Wohnfluren (um bis zu 5°C), ist dort ein kühleres Raumempfinden zu erwarten. Mit der Abweichung bleibt aber insgesamt ein sicheres und gesundes Wohnen gegeben.

Mustervertragsklausel Nr. 6

Technische Standards

„Ausstattung nach DIN 18050-2 Tabelle 2, Anzahl Steckdosen“

Die Parteien sind sich einig, dass in dem Objekt [_____]
von dem folgenden Standard abgewichen wird/wurde:

DIN 18015-2 Mindestausstattung elektrischer Anlagen in Wohngebäuden

Die DIN 18015-2 beschreibt u.a. die Mindestanzahl an Steckdosen in Wohnbereichen. Die Norm geht davon aus, dass die in Teil 2 beschriebenen Ausstattungswerte der elektrischen Anlagen den heutigen Komfortbedürfnissen der Bewohner entsprechen. Die in der Norm enthaltenen Ausstattungsvorgaben richten sich nach der Anzahl und Größe der Räume der jeweiligen Wohnung.

Abweichend von diesem Standard wird/wurde aus Gründen der Kostenersparnis folgender Standard (Hamburg-Standard) realisiert:

Je Wohnung werden lediglich [___] Steckdosen installiert.

Das bedeutet bezogen auf dieses Objekt für den Nutzer folgendes:

Der Nutzer erhält weniger Steckdosen pro Raum als nach der DIN 18015-2 vorgegeben wäre. Die Unterschreitung der nach DIN 18015-2 vorgegebenen Mindestanzahl an Steckdosen schränkt sowohl die Funktionalität als auch die Sicherheit des Objektes nicht ein. Eine Verkettung mehrerer Mehrfachsteckdosen pro Steckdose ist jedoch zu vermeiden.



Patinnen und Paten des Arbeitskreises

Michael Seitz, Norddeutscher Baugewerbeverband e. V.

Mitwirkende des Arbeitskreises

Gabor Gottlieb, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Roland Hoinka, Oberthür & Partner Rechtsanwälte mbB

Michael Munske, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Ulrich Nagel, WALCH RITTBURG NAGEL Rechtsanwälte und Steuerberater Partnerschaft mbB

Ralf Pietsch, Abbruchverband Nord e. V.

Dr. Mario Schliephake, trüon Rechtsanwälte PartmbB

Markus Wienke, Oberthür & Partner Rechtsanwälte mbB