

Bauplan für Klauseln zur Anwendung des Hamburg-Standards

Vermietung im Hamburg-Standard



Präambel

Mit dem „Hamburg-Standard“ hat die „Initiative kostenreduziertes Bauen“ unter der Federführung der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen technische Standards identifiziert, von denen entlang der gesamten Leistungskette vom Bauherrn bis zum Nutzenden abgewichen werden kann, um Baukosten zu sparen und ein innovatives sowie experimentelles Bauen zu fördern. Die Anforderungen an ein sicheres, gesundes und qualitätvolles Wohnen werden dabei nicht beeinträchtigt.

Der nachfolgend dargestellte „Bauplan“ für Vertragsklauseln im Mietrecht (Baurecht siehe separaten Bauplan) soll eine möglichst rechtssichere Umsetzung des Hamburg-Standards ermöglichen. Anhand des Bauplans müssen für jedes Bauvorhaben im Einzelfall entsprechende Klauseln erstellt werden. Die Verwendung des Bauplans ist freiwillig. Eine Haftung der Freien und Hansestadt Hamburg für die Wirksamkeit der nachfolgenden Klauseln in individuellen Verträgen ist ausgeschlossen.

Die im Folgenden dargestellten Musterklauseln sind Beispiele für Abweichungen von technischen Standards, die im Rahmen der „Initiative kostenreduziertes Bauen“ erarbeitet wurden.

Bauplan für Klauseln zur Abweichung von Standards im Mietrecht:

- (1) Von **welcher** allgemein anerkannten Regel der Technik (a. a. R. d. T.) soll abgewichen werden?
- (2) Ist die a. a. R. d. T. **gesetzlich verankert**?
→ Falls ja, keine Abweichung möglich.
- (3) Wie soll die Abweichung beschaffen sein; **wovon** soll abgewichen werden?
- (4) Was bedeutet die Abweichung **konkret** für den Nutzenden?
Beschreibung der Abweichungsfolgen in allgemein verständlichen Worten!
- (5) Kontrollüberlegung: Hält die Klausel einer **Inhaltskontrolle** gem. § 307 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 BGB stand? Ist sie unangemessen?
Maßstab: § 535 Abs. 1 S. 2 BGB: „zeitgemäßes Wohnen“

Anwendungsbeispiel für den vorstehenden Bauplan im Bereich Mietrecht zur Erstellung einer Mustervertragsklausel zur Abweichung von der DIN 12831, Reduzierung der Norm- Innenraumtemperaturen

- (1) **Von welcher anerkannten Regel der Technik
(a. a. R. d. T.) soll abgewichen werden?**

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

- (2) **Kontrollüberlegung: Ist die a. a. R. d. T. gesetzlich verankert?**

Nein.

(3) Wie soll die Abweichung beschaffen sein; wovon soll abgewichen werden?

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

Reduzierung der Innenraumtemperaturen in Wohnungen auf:
Wohn- / Schlafräume: 19 °C, Badezimmer: 20-21 °C,
Küchen: 19 °C, Toiletten / WC: 19 °C, Flure in Wohnungen: 15 °C

(4) Was bedeutet die Abweichung konkret für die Nutzenden?

Das bedeutet bezogen auf dieses Objekt für die Nutzenden 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 verringerter 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.

(5) Kontrollüberlegung (Inhaltskontrolle) wird durch die Abweichung das „zeitgemäße Wohnen“ gemäß § 535 Abs. 1 S. 2 BGB beeinträchtigt?

Hier: Nein.

Nach erfolgter Prüfung sieht die Mustervertragsklausel „Reduzierung der Norm Innenraumtemperaturen“ wie folgt aus:

Durch die Heizungsanlage des Gebäudes wird sichergestellt, dass in der Wohnung mindestens folgende Innentemperaturen erreicht werden können:

- Wohn- und Schlafräume: 19 °C
- Badezimmer: 20-21 °C
- Küche und WC: 19 °C
- Wohnungsflur: 15 °C

Mustervertragsklausel

Technische Standards

Technische Standards - „Ausstattung nach DIN 18050-2 Tabelle 2, Anzahl Steckdosen“ nach Anwendung des Bauplans

- Die Wohnung verfügt über ___ Steckdosen, die sich in folgender Anzahl in den jeweiligen Räumen befinden:
Küche: __, Bad: __, Wohnzimmer: __, Schlafzimmer __ (usw.)



Externer Gutachter

Prof. Dr. Markus Artz - Universität Bielefeld

Mitwirkende des Arbeitskreises

Silke Bainbridge Nott, Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen

Dr. Rolf Bosse, Mieterverein zu Hamburg von 1890 r. V.

Torsten Flomm, Grundeigentümer-Verband Hamburg

Dr. Friederike Mechel, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Dr. Kai Mediger, Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen

Sarah Munstermann-Lerch, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Ulf Schelenz, Grundeigentümer-Verband Hamburg

© 2026 Initiative kostenreduziertes Bauen

www.bezahlbarbauen.hamburg