Stadt Köln

Köln baut bezahlbar | Wohnen für alle

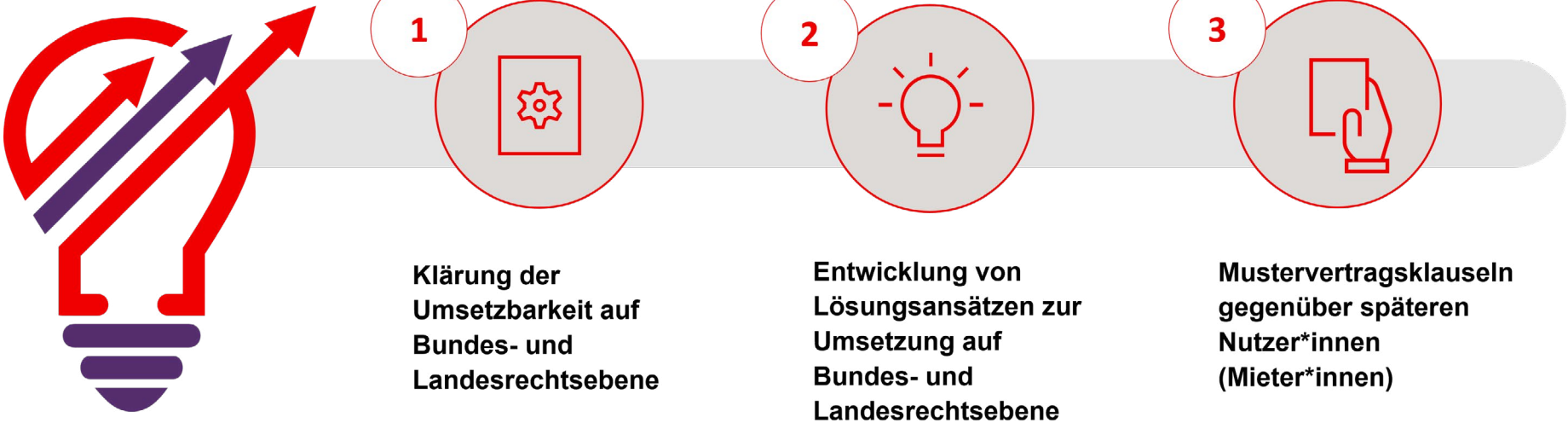
AK 1a – Baustandards

Rechtssichere Umsetzung

Stand: 16.07.2026

Zielsetzung und Aufgabenbeschreibung

Rechtssichere Umsetzung der zur Kostenreduzierung vorgeschlagenen Maßnahmen

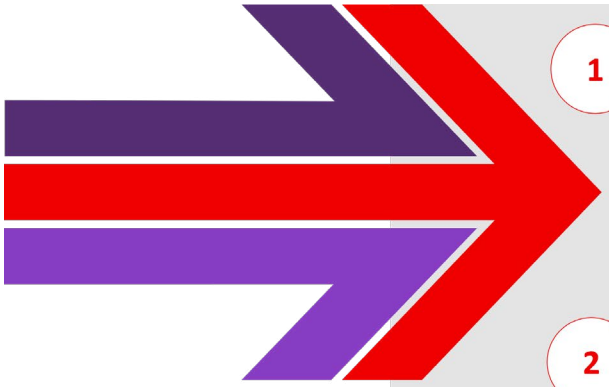


Nutzen:

- Schaffung bauordnungsrechtlicher Planungssicherheit
- Vermeidung von Konfliktpotentialen

Kontakt: wohnungsbauleitstelle@stadt-koeln.de **Weitere Infos:** www.stadt-koeln.de/koelnbautbezahlbar/index.html

Zentraler Hebel zur rechtssicheren Umsetzung



1. Verschiebung von starren DIN- / Regelwerksbindungen hin zu flexibleren, über Technische Baubestimmungen steuerbaren Lösungen, um kostenreduziertes und praxistauglicheres Bauen zu ermöglichen.

2. Änderung der Abweichungspraxis:

   Anwendung von Abweichungen i. S. d. § 69 BauO NRW. Ermöglicht Abweichungen und Befreiungen von Landes- und bundesrechtlichen Vorgaben.

   Die Erteilung von Abweichungen liegt im Entscheidungsbereich der Kommune.

Kontakt: wohnungsbauleitstelle@stadt-koeln.de

Weitere Infos: www.stadt-koeln.de/koelnbautbezahlbar/index.html

Geplante Änderungen im Rahmen der dritten Novellierung der BauO NRW



Entfall der unmittelbaren Bindung an die anerkannten Regeln der Technik (Entfall von § 3 Abs. 2 BauO NRW)

- Nach aktueller BauO NRW sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten (§ 3 Abs. 2 BauO NRW), Abweichungen sind möglich, wenn eine alternative Lösung die Schutzziele der BauO NRW gleichwertig erfüllt.
- Durch die geplante Änderung entfällt die unmittelbare Bindung. Künftig sollen vor allem die durch die VV TB NRW eingeführten Technischen Bestimmungen verbindlich sein.
- Es entstehen größere Spielräume für praxisgerechte und wirtschaftliche Lösungen.

Kontakt: wohnungsbauleitstelle@stadt-koeln.de

Weitere Infos: www.stadt-koeln.de/koelnbautbezahlbar/index.html

Handlungshilfe:
zur rechtssicheren Umsetzung in Mietverträgen

Anwendung der Mietvertragsklauseln und des 5-Schritte-Bauplans der Initiative „kostenreduziertes Bauen Hamburg“ zur Umsetzung in Köln

1. Rechtliche Einordnung und Ausgangslage

2. Strategie zur Haftungsvermeidung

3. Anwendung des 5-Schritte-Bauplans zur Klauselerstellung

4. Abweichungs-Grenzen der allgemein anerkannten Regeln der Technik (Der „Kölner Weg“)

Disclaimer:
Die vorgehenden Handlungsoptionen sollen eine möglichst rechtssichere Umsetzung ermöglichen. Die Verwendung ist freiwillig. Eine Haftung für die Wirksamkeit seitens der teilnehmenden Verfasser der Untergruppe 6 sowie der Stadt Köln ist ausgeschlossen.

Kontakt: wohnungsbauleitstelle@stadt-koeln.de

Weitere Infos: www.stadt-koeln.de/koelnbautbezahlbar/index.html

1. Rechtliche Einordnung und Ausgangslage

Ausgangspunkt: anerkannte Regeln der Technik

- Grundsätzlich bilden anerkannte Regeln der Technik den Ausstattungs-Standard ab; Vermieter*in schuldet grundsätzlich Ausstattungsstandard anhand der allgemein anerkannten Regeln der Technik .

- Werden die anerkannten Regeln der Technik nicht eingehalten, liegt ein Mangel an der Mietsache vor.

- Inhaltlich sind die anerkannten Regeln der Technik darin zu unterscheiden, ob sie Sicherheits- oder Ausstattungsvorgaben (Komfortmerkmale) definieren.

1. Rechtliche Einordnung und Ausgangslage

Das Risiko:

Vermieter*innen schulden grundsätzlich den Standard der **anerkannten Regeln der Technik**. Jede Unterschreitung gilt rechtlich als **Mangel** der Mietsache.

Die Lösung:

Einführung einer **Beschaffenheitsvereinbarung (Musterklausel).** Durch präzise Kenntnis der Mieter*innen über den reduzierten Standard **entfallen Gewährleistungsrechte nach § 536b BGB.**

2. Strategie zur Haftungsvermeidung

Ausschluss von Gewährleistungsrechten (insbesondere Mietminderung) über die Beschaffenheitsvereinbarung:

- Gewährleistungsrechte können im Wohnraummietrecht vertraglich nicht ausgeschlossen werden (§ 536 Absatz 4 BGB).

- Vermeidung von Mängeln der Mietsache über die Beschaffenheitsvereinbarung; haben Mieter*innen auf diese Weise „Kenntnis" von der Beschaffenheit/vom Mangel, sind Gewährleistungsrechte gemäß § 536 b BGB ausgeschlossen.

- Definition eines individuellen statt des allgemein üblichen Standards.

2. Strategie zur Haftungsvermeidung

Die Beschaffenheitsvereinbarung

Bestimmtheits- und Transparenzgebot

- Eine individuelle Vereinbarung ist im Rahmen der Vertragsfreiheit grundsätzlich zulässig, sofern die vertragsgemäße Wohnnutzung nicht gefährdet ist.

- Im Hinblick auf die Wirksamkeit ist es zwingend, die Abweichungen vom üblichen Standard als präzise, transparente Klausel zu beschreiben, sprich gegenüber den Mieter*innen ist ausdrücklich klarzustellen, von welchen allgemein üblichen Standards abgewichen wird.

- Allgemeine pauschale Formulierungen oder Hinweise auf den „Hamburg-Standard" verbieten sich; diese bewirken keinen wirksamen Haftungsausschluss.

2. Strategie zur Haftungsvermeidung

Die Beschaffenheitsvereinbarung



Transparenz als Schlüssel

- **Bestimmtheit:**
  Abweichungen müssen präzise und transparent beschrieben werden.
- **Aufklärung:**
  Mieter*in muss vor Vertragsabschluss über den reduzierten Standard informiert werden.
- **Keine Pauschalen:**
  Verweise wie „Hamburger / Köln Standard“ ohne Details sind **unwirksam**.

Ziel: Ausschluss von Mietminderungen durch klare Vereinbarung

Kontakt: wohnungsbauleitstelle@stadt-koeln.de

Weitere Infos: www.stadt-koeln.de/koelnbautbezahlbar/index.html

3. Anwendung des 5-Schritte-Bauplans zur Klauselerstellung

der „Initiative kostenreduziertes Bauen Hamburg“

Ist-Standard	Prüfung	Abweichung	Auswirkung	Kontroll-überlegung
Benennung der allgemein anerkannten Regel der Technik, von der abgewichen werden soll	Ist die allgemein anerkannte Regel der Technik gesetzlich verankert?	Konkrete Nennung des reduzierten Standards	Transparente Beschreibung der Folgen für die Mieter*innen	Wird durch die Abweichung das „zeitgemäße Wohnen“ beeinträchtigt?

Hinweis
Die Verwendung beschränkt sich allein auf den Gesichtspunkt der mietvertraglichen Umsetzung. Anderweitige Gesichtspunkte, insbesondere die bauordnungsrechtliche rechtssichere Umsetzung, sind getrennt zu betrachten.

Kontakt: wohnungsbauleitstelle@stadt-koeln.de

Weitere Infos: www.stadt-koeln.de/koelnbautbezahlbar/index.html

4. Abweichungs-Grenzen der allgemein anerkannten Regeln der Technik

Der „Kölner Weg“

Aus Sicht der Untergruppe 6 – abweichend vom genannten Bauplan aus Hamburg – kommt es nicht allein darauf an, ob eine allgemein anerkannte Regel der Technik gesetzlich verankert ist, sondern vielmehr, ob und inwieweit der sicherheitsrelevante Inhalt oder (nur) der ausstattungsrelevante Inhalt betroffen ist und hiervon abgewichen werden soll.

Handelt es sich um einen Komfort- oder Ausstattungsinhalt, ist eine Abweichung möglich. Dabei kann für die Mietvertragsgestaltung auf die Musterklausel gemäß dem Bauplan zurück gegriffen werden.

→ „Zeitgemäßes Wohnen“ muss gewährleistet sein (§ 307 Absatz 1 Satz 1, Absatz 2 BGB)

Kontakt: wohnungsbauleitstelle@stadt-koeln.de

Weitere Infos: www.stadt-koeln.de/koelnbautbezahlbar/index.html

4. Abweichungs-Grenzen der allgemein anerkannten Regeln der Technik

Der „Kölner Weg“

Bereich	Standard/Merkmal	Zulässigkeit der Abweichung
Sicherheit	zum Beispiel Statik, Brandschutz, Gesundheitsschutz	unzulässig
Komfort	zum Beispiel Trittschall, Wärmeschutz	zulässig
Ausstattung	zum Beispiel Raumhöhe, Fensterformate, Elektroanschlüsse	zulässig

Kontakt: wohnungsbauleitstelle@stadt-koeln.de

Weitere Infos: www.stadt-koeln.de/koelnbautbezahlbar/index.html