

**FW/ÖDP-Fraktion des Bezirksausschusses 24
für den Stadtbezirk Feldmoching-Hasenberg**

An den Oberbürgermeister D. Reiter
der Landeshauptstadt München
z.Hd. Dr. Rainer Großmann (Vors. BA24)

München, 07.07.2024

Antrag zur Sitzung des BA 24 am 23.07.2024

Der Oberbürgermeister der LHM möge sich im Bund dafür einsetzen, den §633 BGB so abzuändern, dass die anerkannten Regeln der Technik kein automatisch geschuldeter Mindeststandard der Geschäftspartner werden, wenn die Vertragspartner Unternehmen sind.

Der OBM möge den BA24 unterrichten, welche Schritte er unternommen hat, um eine Veränderung dieser Rechtsgrundlage anzustreben, so dass die Baukosten im Wohnungsbau real gesenkt werden können. Das Kostensenkungspotential wird hier bei bis zu 20% gesehen.

Begründung:

Grundlage des Antrages ist das Rechtsgutachten von Prof. Stefan Leupertz, dass noch detaillierter die Möglichkeiten erläutert. Bei derart vielen Bauprojekten in unserem Stadtbezirk und dem Anspruch kostengünstige Wohnungen anbieten zu können, ist dieser Antrag für den Stadtbezirk Feldmoching-Hasenberg essentiell, insbesondere auch für die laufenden Voruntersuchungen zur SEM München Nord. Anbei der Link zum Rechtsgutachten: [Rechtsgutachten BID Leu rev 2 23-11-13 clean \(gdw.de\)](#)

Regelungsvorschlag § 633 BGB (Unternehmer)

- a) Die aRdT sind, sofern und soweit die Vertragsparteien es nicht ausdrücklich vereinbaren, kein vertraglich geschuldeter Mindeststandard; sie gehören nicht zu den vereinbarten Beschaffenheiten iSd § 633 Abs. 2 BGB.
- b) Die Vertragspartner können, auch in AGB, frei vereinbaren, welcher bautechnische Standard maßgeblich sein soll. Als ein solcher Standard kommen insbesondere die aRdT, der Stand der Technik oder der Stand der Wissenschaft in Betracht. Wird keine solche Vereinbarung getroffen, ergibt sich das geschuldete Leistungsoll aus der nach den sonstigen Gesamtumständen vorzunehmenden Auslegung des Vertrages.
- c) Haben die Vertragsparteien – nach ihrer Wahl bezogen auf die Gesamtleistung oder einzelne Teilleistungen - vereinbart, dass die Einhaltung eines bestimmten bautechnischen Standards (aRdT, Stand der Technik, Stand der Wissenschaft...) geschuldet sein soll, so ist der Besteller im Streitfall darlegungs- und beweispflichtig für seine Behauptung, dass die Nichteinhaltung dieses Standards ursächlich zu einer Funktionsbeeinträchtigung des Werkes und/oder dazu führen kann, dass die vertraglich vorausgesetzte bzw. die übliche Verwendungseignung verfehlt werden wird.

Die anerkannten Regeln der Technik sind ggw. im §633 BGB nicht namentlich genannt, durch praktische Rechtsprechung aber in der Regel Teil des Vertrages. Dies verursacht, dass Bauunternehmer diese Kosten einkalkulieren und die Baukosten stetig steigen. Wir müssen hin zu einem kooperativen Bauvertragsrecht, dass wieder sinnvolle Leitungsvereinbarungen ermöglicht, die dem späteren Mieter auch einen Nutzen bringen und nicht nur aufgrund der Suche nach Rechtssicherheit getroffen werden.

Fraktionssprecher:

Silke Wallenhauer (ÖDP)

Silke.Wallenhauer@oedp-muenchen.de

Fraktionsmitglied:

Dr. Thomas Seeger (ÖDP)

Thomas.Seeger@oedp-muenchen.de

**Fraktion FREIE WÄHLER/Ökologisch-Demokratische Partei des Bezirksausschusses 24
(Hasenberg-Feldmoching) der Landeshauptstadt München (Fraktion FW/FWM/ÖDP)**