

Schallschutz-DIN ist nicht mehr zeitgemäß

Schallschutz spielt im Wohnungsbau eine wichtige Rolle und wurde bislang über die DIN 4109 geregelt. Das hat sich geändert! Darauf weist der Kölner Rechtsanwalt Edwin Wacht, Betreiber des Internetportals Baurecht.de und Mitglied der Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht (ARGE Baurecht) im Deutschen Anwaltverein (DAV) hin.

Was Bauexperten schon lange beklagen, haben mehrere Gerichte, darunter nun auch der Bundesgerichtshof, bestätigt: Schallschutz nach DIN 4109 ist für Wohnungen nicht ausreichend! Die DIN 4109 entspricht nicht mehr den anerkannten Regeln der Technik.

Die DIN 4109 beschreibt den „Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Schallübertragung aus einem fremden Wohn- oder Arbeitsbereich; Anforderungen an die Luft- und Trittschalldämmung“ und definiert lediglich Mindestwerte für den Schallschutz. Dadurch sollen Menschen in Aufenthaltsräumen vor „unzumutbaren Belästigungen“ durch Schallübertragung geschützt werden. Wirksamen, die Nerven schonenden Schallschutz, wie ihn sich die meisten für ihre eigenen vier Wände wünschen garantiert diese Norm nicht.

Mit heutigen, modernen Baustoffen lassen sich wesentlich bessere Schallschutzwerte erreichen, als sie die DIN 4109 festlegt. Warum also sollte der Käufer eines schlüsselfertigen Hauses oder einer Eigentumswohnung auf den technisch möglichen Komfort verzichten und sich mit Schallschutzwerten abspeisen lassen, die in jeder Hinsicht überholt sind?

Obwohl alle am Bau Beteiligten dies inzwischen wissen, bekommen immer noch Käufer schlüsselfertiger Immobilien Verträge vorgelegt, in denen lediglich Schallschutz nach DIN 4109 aufgeführt wird. Mitunter findet sich im Vertrag auch der Zusatz „die in den Verordnungen festgelegten Mindestwerte“ würden „überschritten“ oder der Schallschutz sei „optimal“ geregelt. Solche Formulierungen sind nicht aussagekräftig und sorgen häufig für Streit, weil sie keine nachprüfbaren Schallschutzwerte festlegen.

Woran soll sich der Bauherr in solch einem Fall orientieren? Welches Maß an Schallschutz kann er verlangen – und gegebenenfalls auch einklagen? Hilfreich ist nach Ansicht der ARGE Baurecht in diesem Zusammenhang das jüngste Urteil des Landgerichts München I vom 25. Juli diesen Jahres (Az.: 18 O 2325/08): Es bestätigt die mittlerweile gängige

Rechtsprechung, dass der geschuldete Schallschutz durch Auslegung des gesamten Vertrages in Zusammenschau mit dem Verkaufsprospekt ermittelt werden muss. Das kann sogar dann gelten, wenn in der Baubeschreibung ausdrücklich ausgeführt ist, dass die Werte der DIN 4109, Tabelle 3 maßgeblich sind. Die Mindestschalldämmmaße der DIN 4109 Tabelle 3 (1989) entsprechen - so die Richter - nicht den anerkannten Regeln der Technik und selbst für eine einfache Wohnung nicht dem üblichen Qualitäts- und Komfortstandard, sondern markieren nur die Grenze zum Unzumutbaren.

Immobilienkäufer und Bauherren brauchen also gute Beratung! Nur wer seinen Vertrag vorab und fachkundig prüfen lässt, der hat hinterher auch die Gewähr, in seiner Wohnung wirklich bestmögliche Schallschutzwerte zu erreichen. Die Fachleute wissen, wie optimaler Schallschutz bautechnisch erreicht – und wie er korrekt formuliert im Vertrag festgeschrieben werden kann.

Kontakt:

Rechtsanwalt Wacht

Fauststr.76

51145 Köln

Tel. 02203/207710

Fax.: 02203/207711

Wacht@Anwaltskanzlei.de