

Pressemitteilung

Servicethema - Schallschutz

ARGE Baurecht: Schallschutz-DIN ist nicht mehr zeitgemäß

BERLIN (DAV) – Schallschutz spielt im Wohnungsbau eine wichtige Rolle und wurde bislang über die DIN 4109 geregelt. Das hat sich geändert! Darauf weist die Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht (ARGE Baurecht) im Deutschen Anwaltverein (DAV) hin. Was Bauexperten schon lange beklagen, haben mehrere Gerichte, darunter 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, resümiert die ARGE Baurecht, garantiert diese Norm nicht.

Die ARGE Baurecht weist auch auf einen weiteren Aspekt des Problems hin: 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 abspesen 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 nach den Erfahrungen der ARGE Baurecht 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 2008 (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.

BauR (3.240 Anschläge)

Pressekontakt:

Deutscher Anwaltverein:

Rechtsanwalt Swen Walentowski

Telefon: 030 726152-129

Telefax: 030 726152-193

E-Mail: walentowski@anwaltverein.de

ARGE Baurecht:

Dipl.-Ing. Eva Reinhold-Postina

Telefon: 06257 507990

Telefax: 06257 507994

E-Mail: office@postina-pr.de