

(Neue) DIN 4109 aus rechtlicher Sicht

Dr.-Ing. Steffen Hettler (M.Sc)



Dr.-Ing. Steffen Hettler

Master of Sound and Vibration
Rechtsanwalt

München

- Bauphysik FH-Stuttgart
- Master ISVR-Southampton
- Promotion Uni-Stuttgart
- 10 Jahre Fraunhofer-IBP
- Jura-Studium Uni-Tübingen
- Rechtsanwalt bei Kapellmann 2009 – 2017
- Seit 2017 Standortleiter Breyer Rechtsanwälte München
- Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, 2014
- Schwerpunkte:
 - Bauvertragsrecht
 - Immobilienrecht
 - Nachhaltigkeit
 - Immissionsschutz u. Baulärm



Thesen:

1. **Die Grundsatzurteile aus den Jahre 2007/2009 des BGH waren richtig!**
2. **Die DIN 4109 (2016/2018) bestätigt die BGH-Rechtsprechung zum Mindestschallschutzcharakter!**
3. **Es gibt privatrechtlich nicht nur einen Schallschutzstandard für den gesamten Hochbau in Deutschland!**
4. **Seit 2007/2009 ist Schallschutzplanung wieder Planung!**



Anwendung/Notwendigkeit von DIN-Vorschriften

Anwendung von DIN-Vorschriften

Werkmangel ist definiert:

- **Vertragliche Soll-Leistung \neq vorhandene Ist-Leistung**
- **Der Erfolg des Werkes ist nicht oder jedenfalls nicht vollständig eingetreten**
- **Abweichung vom geschuldeten Schallschutz**

§ 633 Abs. 2 BGB (3-stufiger Mangelbegriff)

Das Werk ist frei von Sachmängeln, wenn es die **vereinbarte** Beschaffenheit hat (Stufe 1).

Soweit die Beschaffenheit **nicht vereinbart** ist, ist die Sache frei von Sachmängeln (Stufe 2 u. 3),

1. wenn sie sich für die nach dem Vertrag vorausgesetzte sonst
2. für die gewöhnliche Verwendung eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die der Besteller nach der Art des Werkes erwarten kann.

Anwendung von DIN-Vorschriften

Mangelbegriff nach VOB/B (identische Anwendung auf BGB-Vertrag)

§ 13 Abs. 1 VOB/B

- Der Auftragnehmer hat dem Auftraggeber seine Leistung zum Zeitpunkt der Abnahme frei von Sachmängeln zu verschaffen. Die Leistung ist zur Zeit der Abnahme frei von Sachmängeln, wenn sie die vereinbarte Beschaffenheit hat **und** den anerkannten Regeln der Technik entspricht. ...
- Folgt daraus nicht?
 - Beschaffenheit (Vereinbarung / Zweck / gewöhnliche Verwendung)
Planungsvorgaben, a.R.d. Planung
 - Anerkannte Regel der Technik
Ausführungsvorgaben

Anwendung von DIN-Vorschriften

Ausgangspunkt der Prüfung der Schallschutzqualität:

3-fach abgestufter Mangelbegriff

- | | |
|--|------------|
| 1. Stufe: Vereinbarte Soll-Beschaffenheit
(auch konkludent/stillschweigend) | + a.R.d.T |
| 2. Stufe: Eignung für die vertraglich vorausgesetzte gewöhnliche Verwendung | + a.R.d.T. |
| 3. Stufe: Eignung für gewöhnliche Verwendung u. übliche Beschaffenheit | + a.R.d.T. |

Anwendung von DIN-Vorschriften

Ständige BGH-Rechtsprechung (erneut 21.11.2013)

Regelmäßig zur Anwendung DIN 4109 entschieden:

Qualitätsanforderungen können sich nicht nur aus dem Vertragstext, sondern auch aus sonstigen vertragsbegleitenden Umständen, den konkreten Verhältnissen des Bauwerks und seines Umfelds, dem qualitativen Zuschnitt, dem architektonischen Anspruch und der Zweckbestimmung des Gebäudes ergeben.

Anwendung von DIN-Vorschriften

Definition: anerkannte Regeln der Technik

- *„Die Summe der im Bauwesen anerkannten wissenschaftlichen, technischen und handwerklichen Erfahrungen, die durchweg bekannt und als richtig und notwendig anerkannt sind.“*
- *„Sind die Regeln für die Ausführung baulicher Leistungen, die sich nach Meinung der Mehrheit der maßgeblichen Fachleute in der Praxis bewährt haben oder deren Eignung von ihnen als nachgewiesen angesehen wird.“*
- *„Den allgemeinen Anforderungen der Bautechnik entsprechenden Handlungsweise, die von jedem am Bau Tätigen zu erwarten ist.“*
- *„Gebrauchstauglichkeit“*



Rückblick und Rechtsprechung

Rechtsprechung

BGH zum Schallschutz DIN 4109

- BGH 20.03.1986 zur DIN 4109 (1962)
Eigentumswohnungen a.R.d.T. = DIN 4109?
- BGH 14.05.1998 zur DIN 4109 (1962)
Eigentumswohnungen a.R.d.T. ≠ DIN 4109
- **BGH 14.06.2007 zur DIN 4109 (1989)**
Doppelhaushälfte a.R.d.T. ≠ DIN 4109
- **BGH 04.06.2009 zur DIN 4109 (1989)**
Transparenz durch Wahrnehmungskriterien

Rechtsprechung

BGH Rechtsauffassung zu DIN-Normen und den einzuhaltenden a.R.d.T.

- DIN-Normen sind **keine verbindlichen Rechtsnormen**, sondern nur private technische Regelungen mit **Empfehlungscharakter**
- die die aktuell (zum Zeitpunkt der Abnahme) geltenden a.R.d.T. wiedergeben oder hintern diesen zurückbleiben können.
- Öffentlich-rechtliche Bedeutung hat keinen Einfluss auf die privatrechtliche Einstufung. Denn technische Richtigkeit öffentlich-rechtlich von untergeordneter Bedeutung, ganz im Gegensatz zum Privatrecht.

Rechtsprechung

BGH 14.06.2007

- Maßgebend sind die im Vertrag zum Ausdruck gebrachten Vorstellungen von der Qualität des Schallschutzes, also der Beeinträchtigung durch Geräusche.
- Entsprechende Qualitätsanforderungen können sich nicht nur aus dem Vertragstext, sondern auch aus ... Erklärungen, ... begleitenden Umständen, ... qualitativer Zuschnitt ... Zweck usw.
- Der Besteller hat insoweit in aller Regel keine Vorstellungen, die sich in Schalldämm-Maßen nach der DIN 4109 ausdrücken.
- Ein die Mindestanforderungen überschreitender Schallschutz muss **deutlich wahrnehmbar** einen höheren Schutz verwirklichen.

Rechtsprechung

BGH 14.06.2007

„Wie bereits erwähnt, formuliert die DIN 4109 Anforderungen an den Schallschutz mit dem Ziel, Menschen in Aufenthaltsräumen vor unzumutbaren Belästigungen durch Schallübertragung zu schützen.

*Die Schallschutzanforderungen der DIN 4109 können deshalb hinsichtlich der Einhaltung der Schalldämmmaße nur a.R.d.T. darstellen, soweit es um Abschirmung von unzumutbaren Belästigungen geht. Soweit weitergehende Schallschutzanforderungen an Bauwerke gestellt werden, wie z.B. die Einhaltung eines üblichen Komfortstandards oder eines Zustandes, in dem die Bewohner **„im Allgemeinen Ruhe finden“** sind die Schalldämmmaße der DIN 4109 von vornherein nicht geeignet, als a.R.d.T. zu gelten.“*

Rechtsprechung

BGH 04.06.2009

- „Der Umstand, dass im Vertrag auf eine Schalldämmung nach **DIN 4109 Bezug genommen wird**, lässt schon deshalb nicht die Annahme zu, es seien die Mindestanforderungen der DIN 4109 vereinbart, weil diese Werte in der Regel keine anerkannten Regeln der Technik für die Herstellung des Schallschutzes in Wohnungen sind ...“
- „Will ein Unternehmer von den anerkannten Regeln der Technik abweichen, darf der Erwerber über den Hinweis auf die DIN 4109 hinaus eine **entsprechende Aufklärung** erwarten, die ihm mit **aller Klarheit** verdeutlicht, dass die Mindestanforderungen der DIN 4109 nicht mehr den anerkannten Regeln der Technik entsprechen, der Erwerber also einen Schallschutz erhält, der deutlich unter den Anforderungen liegt, die er für seine Wohnung **erwarten darf**.“



Was sind dB oder gar dB(A)?
Was sind 53 dB Schalldämmung?
Was sind 46 dB Trittschalldämmmaß?



Öffentlich-rechtlicher Schallschutz

ö-r Schallschutz

- DIN 4109(1989): Bedeutung im Rahmen der LBO und Baugenehmigung (gerade noch):
- Die Bemessung und Konstruktion baulicher Anlagen und ihrer Teile hat nach § 3 Abs. 3 LBO auf Grundlage der bekannt gemachten Technischen Baubestimmungen zu erfolgen.
- Die Technischen Baubestimmungen sind einzuhalten, um die Baugenehmigung zu erhalten.
- Regellisten der technischen Baubestimmungen

4.2 Schallschutz

4.2.1	DIN 4109 Anlagen 4.2/1 und 4.2/2	Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise	November 1989	1990 S. 831
			berichtigt August 1992	1993 S. 185
	DIN 4109/A1	–; Änderung A1	Januar 2001	¹⁾
	Beiblatt 1 zu DIN 4109 Anlage 4.2/2	–; Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren	November 1989	1990 S. 859

ö-r Schallschutz

§ 15 MBO – Wärme-, Schall-, Erschütterungsschutz

(1) Gebäude müssen einen ihrer Nutzung und den klimatischen Verhältnissen entsprechenden Wärmeschutz haben.

(2) Gebäude müssen einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

(3) Erschütterungen oder Schwingungen, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

ö-r Schallschutz nach MVV-TB

A 5 Schallschutz

A 5.1 Allgemeines

Gemäß § 3 und § 15 Absatz 2 MBO¹ sind bauliche Anlagen so zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass sie einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben.

Zur Erfüllung dieser Anforderung sind die technischen Regeln bezüglich des Schallschutzes aus Abschnitt A 5.2 zu beachten.

A 5.2 Technische Anforderungen hinsichtlich Planung, Bemessung und Ausführung an bestimmte bauliche Anlagen und ihre Teile gem. § 85a Abs. 2 MBO¹

Lfd. Nr.	Anforderungen an Planung, Bemessung und Ausführung gem. § 85a Abs. 2 MBO ¹	Technische Regeln/Ausgabe	Weitere Maßgaben gem. § 85a Abs. 2 MBO ¹
1	2	3	4
A 5.2.1	Schallschutz im Hochbau	DIN 4109-1:2016-07	Anlagen A 5.2/1 bis A 5.2/4

ö-r Schallschutz

Anlage A 5.2/1

zu DIN 4109-1

5) E DIN 4109-1/A1:2017-01 darf für bauaufsichtliche Nachweise herangezogen werden. In diesem Fall gelten die Ziffern 1 und 3 sinngemäß.

Anlage A 5.2/2

Zu DIN 4109-1

Der schalltechnische Nachweis kann nach DIN 4109-2:2016-07 in Verbindung mit DIN 4109-31:2016-07, DIN 4109-32:2016-07, DIN 4109-33:2016-07, DIN 4109-34:2016-07, DIN 4109-35:2016-07 und DIN 4109-36:2016-07 geführt werden.

Für Bauteile im Massivbau kann Beiblatt 1 zu DIN 4109:1989-11 herangezogen werden. Wenn Mauerwerk aus Lochsteinen zur Anwendung kommt, gilt dies nur für Mauerwerk, welches den Bedingungen in DIN 4109-32, Abschnitt 4.1.4.2.1, entspricht.

ö-r Schallschutz

Zusammenfassung:

- Es gilt bis zur Einführung der neuen MBO mit MVVTB die DIN 4109:1989 mit ihren Mindestschallschutzvorgaben und den vereinfachten Rechenverfahren.
- Nach neuer MBO und MVV-TB ist DIN 4109:2016 mit Rechenverfahren nach DIN 12354 anzuwenden.
- Ausnahme der Massivbau. Ö-r Nachweis **kann** hier auch noch unter bestimmten Voraussetzungen nach DIN 4109:1989 erbracht werden
- Ausnahme: Es kann schon nach dem Entwurf der Fassung 2018-1 vorgegangen werden.



Privat-rechtlicher Schallschutz

DIN 4109

Anwendungsbereich der DIN 4109 (1989):

- „In dieser Norm sind Anforderungen an den Schallschutz mit dem Ziel festgelegt, Menschen in Aufenthaltsräumen vor unzumutbaren Belästigungen durch Schallübertragung zu schützen.“
- „Aufgrund der festgelegten Anforderungen kann nicht erwartet werden, dass Geräusche von außen oder aus benachbarten Räumen nicht mehr wahrgenommen werden. Daraus ergibt sich insbesondere die Notwendigkeit gegenseitiger Rücksichtnahme durch Vermeidung unnötigen Lärms. Die Anforderungen setzen voraus, dass keine ungewöhnlich starken Geräusche verursacht werden.“
- „Die in Tabelle 3 [Erforderliche Luft- und Trittschalldämmung] angegebenen Anforderungen sind mindestens einzuhalten.“



DIN 4109:2016

DIN 4109

Auszug aus Vorwort

- *Die dargestellten Anforderungen an die Schalldämmung können mit allen derzeit gängigen Bauarten und Bauteildimensionen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik beschrieben und ausgeführt werden. Die Anforderungen stellen eine nicht zu unterschreitende schalltechnische Qualitätsgrenze dar.*
- *Vorschläge für einen erhöhten Schallschutz zur Erzielung höherer Qualitäten sind in dieser Norm nicht enthalten.*

DIN 4109 Schallschutz im Hochbau besteht aus den folgenden Teilen:

- *Teil 1: **Mindestanforderungen** [Anmerkung: u.a. Außenlärm, Hotels etc.]*
- *usw.*

DIN 4109

Aus der Einleitung:

Das Bauwerk muss derart entworfen und ausgeführt sein, dass der von den Bewohnern oder von in der Nähe befindlichen Personen wahrgenommene Schall auf einem Pegel gehalten wird, der **nicht gesundheitsgefährdend** ist und bei dem **zufriedenstellende** Nachtruhe-, Freizeit- und Arbeitsbedingungen sichergestellt sind.

Unter Zugrundelegung eines Grundgeräuschpegels von $L_{AF,eq} = 25$ dB werden für schutzbedürftige Räume in z. B. **Wohnungen, Wohnheimen, Hotels** und Krankenhäusern **folgende Schutzziele** erreicht: Gesundheitsschutz, Vertraulichkeit bei normaler Sprechweise (?), Schutz vor unzumutbaren Belästigungen.

Es kann nicht erwartet werden, dass Geräusche von außen oder aus benachbarten Räumen nicht mehr bzw. als nicht belästigend wahrgenommen werden, auch wenn die in dieser Norm festgelegten Anforderungen erfüllt werden. Daraus ergibt sich insbesondere die Notwendigkeit, gegenseitig Rücksicht zu nehmen.

DIN 4109

Mindestanforderungen des Teil 1:

- Tabelle 2 — Anforderungen an die Schalldämmung in **Mehrfamilienhäusern, Bürogebäuden** und in gemischt genutzten Gebäuden
- Tabelle 3 — Anforderungen an die Luft- und Trittschalldämmung zwischen Einfamilienreihenhäusern und zwischen Doppelhäusern
- Tabelle 4 — Anforderungen an die Luft- und Trittschalldämmung in **Hotels** und Beherbergungsstätten
- Tabelle 5 — Anforderungen an die Luft- und Trittschalldämmung zwischen Räumen in Krankenhäusern und Sanatorien
- Tabelle 6 — Anforderung an die Luft- und Trittschalldämmung, Schalldämmung in Schulen und vergleichbaren Einrichtungen
- Tabelle 7 — Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen **Außen** und Räumen in Gebäuden

DIN 4109

Mehrfamilienhaus	alte DIN	„neue“ DIN
Wohnungstrenndecke Luftschall, R'w [dB]	54	54
Wohnungstrennwände Luftschall, R'w [dB]	53	53
Wohnungstrenndecke Trittschall, L'n,w [dB]	53	50

Doppel-/Reihenhaus	alte DIN	„neue“ DIN
Haustrennwand (UG) Luftschall, R'w [dB]	57	59
Haustrennwand Luftschall, R'w [dB]	57	62
Decken Trittschall, L'n,w [dB]	48	41

DIN 4109

Fazit zur neuen DIN 4109:2016:

- **Es sollte keine Anpassung an die BGH Rechtsprechung erfolgen**
- **Das Schallschutzniveau der DIN 4109:1989 ist beibehalten worden**
- **Fehlendes Hinterfragen der Herkunft und Plausibilität der Anforderungswerte; z.B. andere Anforderungswerte bei Doppelhäusern mit und ohne Keller.**

Genau dies war auch der Arbeitsauftrag an den Normenausschuss!

Daher gilt aber auch:

- **Allein die Veröffentlichung der DIN 4109:2016 ändert nicht die durch die BGH Rechtsprechung geschaffene Rechtslage.**
- **Die neue DIN 4109:2016 beschreibt erneut und bewusst nur Anforderung an den Mindestschallschutz. Damit ist die DIN 4109:2016 keine a.R.d.T. für den zivilrechtlich geschuldeten üblichen Komfortstandard.**
- **Achtung: DIN 4109:2016 Außenlärm bereits wieder im Entwurf verändert, wieder Reduzierung des Schallschutzniveaus.**



Schallschutz **planen**

Teil 1

Schallschutzplanung

BGH Rechtsauffassung zu DIN-Normen und den einzuhaltenden a.R.d.T.

- DIN-Normen sind **keine verbindlichen Rechtsnormen**, sondern nur private technische Regelungen mit **Empfehlungscharakter**
- die die aktuell (zum Zeitpunkt der Abnahme) geltenden a.R.d.T. wiedergeben oder hintern diesen zurückbleiben können.
- Öffentlich-rechtliche Bedeutung hat keinen Einfluss auf die privatrechtliche Einstufung . Denn technische Richtigkeit öffentlich-rechtlich von untergeordneter Bedeutung, ganz im Gegensatz zum Privatrecht.

Schallschutzplanung

Mögliche technische **Planungswerkzeuge** zur Erfüllung des geschuldeten Vertragsniveaus:

- DIN 4109:2016
- DIN 4109:1989
- **Beiblatt 2 zur DIN 4109:1989**
- **VDI 4100 (2007)**
- **VDI 4100 (2012)**
- **DEGA Empfehlung 103, Schallschutzausweis**
- DEGA Memorandum zum Schallschutz im eigenen Wohnbereich
- VDI 2719
- **C und Ctr-Werte**
- etc.

Schallschutzplanung

Schallschutzstufen nach BGH Rechtsprechung:

1. Mindestschallschutz (ö.r.; unterste Stufe)
2. Üblichen Qualitäts- und Komfortstandard (priv.r.; unterste Stufe)
3. Erhöhten Schallschutz abhängig von Beschaffenheit und Qualität nach Vertrag

LG Flensburg 11.03.2010

Leitsatz:

„Bei Prospektierung „modernster Standard“ sowie „hochwertige Qualität und Zuverlässigkeit“ ist ein Schallschutz nach der **Schallschutzstufe III** der VDI Richtlinie 4100 geschuldet.“

Schallschutzplanung

Schallschutzplanung nach VDI 4100:

Fassung aus 2007 weiter anwendbar als Planungswerkzeug, aber:

Was gilt, wenn DIN 4109 und VDI 4100 (2007) SSt II identische Anforderungen vorgeben?

- Antwort: Dann muss die Anforderung deutlich wahrnehmbar (3-5 dB) erhöht werden.

LG Landshut, 31.08.2012:

- „Die Schallschutzanforderungen gem. DIN 4109 und VDI-Richtlinie 4100 Schallschutzstufen I und II (Installationsschutz) schützen vor unzumutbaren Beeinträchtigungen, genügen jedoch üblichen Qualitäts- und Komforterwartungen nicht.
- Die Schallschutzstufe II der VDI 4100 kann nur dann Anhaltspunkte für das geschuldete Schallschutzdämmmaß bei üblichem Qualitäts- und Komfortstandard liefern, wenn sie gegenüber dem Mindeststandard erhöhte Kennwerte vorgibt, die eine spürbare Verbesserung ergeben. (3-5 dB (A))“

Schallschutzplanung

Erhöhter Schallschutz:

- Beiblatt 2 zur DIN 4109 ist kein „*erhöhter Schallschutz*“. Die Werte des Beiblatt 2 erreichen gerade so noch einen wahrnehmbar verbesserten Schallschutz gegenüber dem Mindestschallschutz.
 - „hierdurch kann die **Belästigung** weiter gemindert werden“
 - „Nur geringfügig verbesserte Werte für den Luftschallschutz (2 dB) von Wohnungstrenndecken sind durch **wirtschaftliche Gründe** bestimmt.“
- Beiblatt 2 ist daher ggf. ein Planungswerkzeug für den üblichen Qualitäts- und Komfortstandard.
- DIN SPEC 91314 beschreibt ebenfalls keinen erhöhten Schallschutz.
- DIN SPEC 91314 keine a.R.d.T. aber Erkenntnisquelle für die Planung.

Schallschutzplanung

Planung eines Mangelpuffers ist rechtlich ausgeschlossen:

- BGH 14.06.2007:

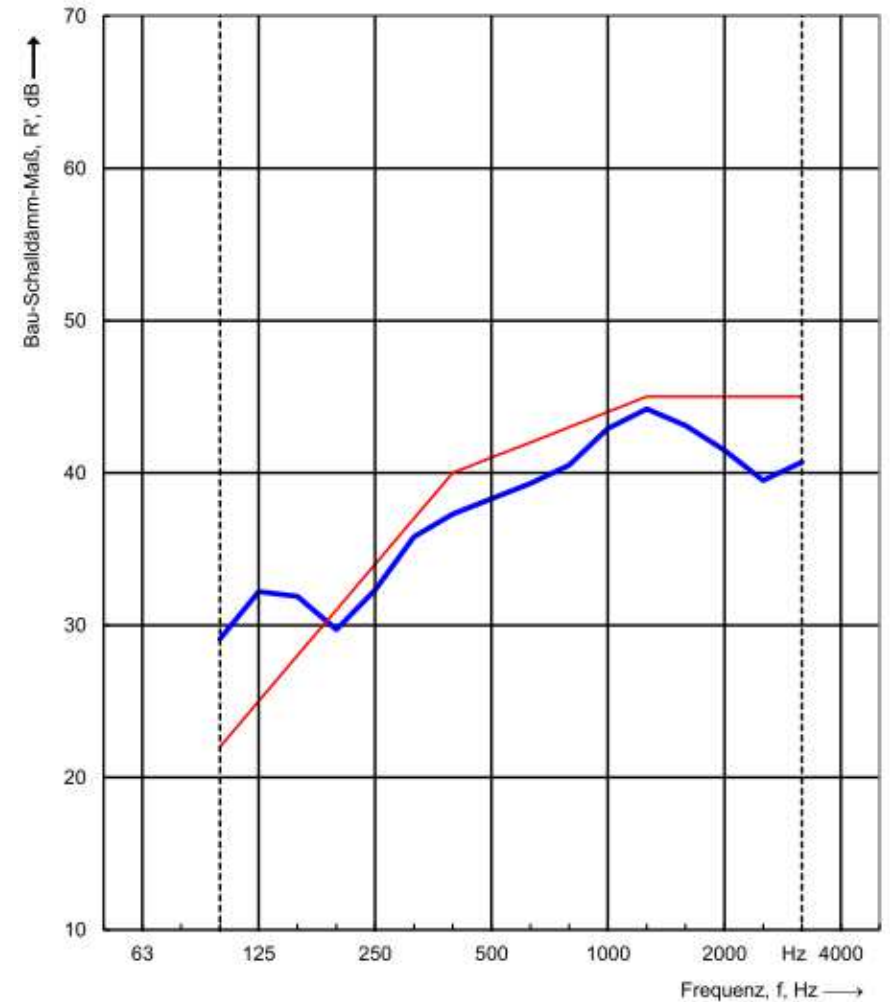
„Können durch die vereinbarte Bauweise bei einwandfreier, den a.R.d.T. hinsichtlich der Bauausführung entsprechender Ausführung höhere Schallschutzwerte erreicht werden, als sie sich aus den Anforderungen der DIN 4109 ergeben, sind diese Werte unabhängig davon geschuldet, welche Bedeutung den Schalldämm-Maßen der DIN 4109 sonst zukommt.“

Schallschutzplanung

- Bewertung der Schalldämmung nach Einzahlwerten
- Begrenzung auf bauakustischen Frequenzbereich

Folge:

- Informationsverlust
- Vergleich verschiedener Baukonstruktionen bei identischer Lärmquelle
- Aber: Bezug zur Wahrnehmung fehlt

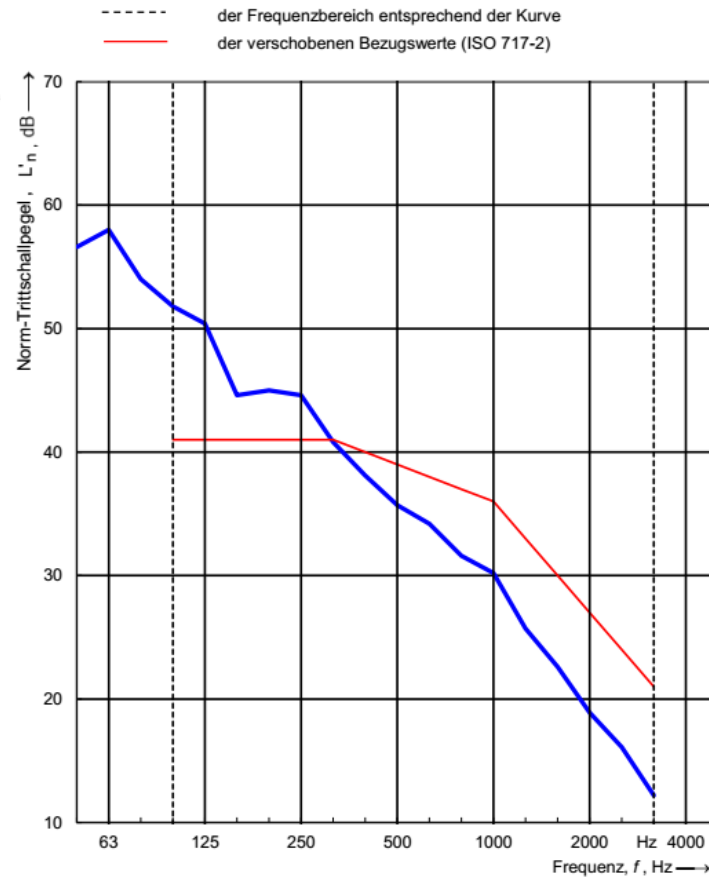


Schallschutzplanung

Volumen des Empfangsraumes: 45 m³

Frequenz <i>f</i> Hz	L' _n Terz dB
50	56,6
63	58,0
80	54,0
100	51,8
125	50,4
160	44,6
200	45,0
250	44,6
315	40,8
400	38,1
500	35,7
630	34,2
800	31,6
1000	30,2
1250	25,7
1600	22,6
2000	18,9 ¹
2500	16,1 ¹
3150	12,2 ¹
4000	
5000	

¹ Messgrenze



Bewertung nach ISO 717-2

L'_{n,w} (C₁) = 39 (2) dB C₁₅₀₋₂₅₀₀ = 8 dB

Bewertung beruhend auf Messungen am Bau unter

Anwendung von Ergebnissen aus einem Standardverfahren

Schallschutzplanung

These:

Für den bauakustischen Frequenzbereich gibt es keine rechtliche Begründung. Daher sind für den privat-rechtlich geschuldeten Schallschutz auch die Frequenzen unter 100 Hz zu betrachten/planen/messen.

Argumente:

- Nur weil es ggf. nicht rechnerisch gesichert prognostiziert werden kann, ist trotzdem weiterhin auch in tiefen Frequenzen eine Qualität geschuldet.
- Es mag aktuell keine a.R.d.T geben, trotzdem ist ein Qualität geschuldet.
- Die tiefen Frequenzen können zwischenzeitlich gemessen werden, uns selbst wenn nicht, dann hat der Richter die Möglichkeit des Augenscheinbeweises.
- Wenn Quelle nur laut genug ist und die Schalldämmung schlecht genug ist, dann entfällt das Argument des verschlechterten Hörvermögens bei tiefen Frequenzen.
- Beurteilungshilfe: C-Spektrumsanpassungswerte, a.r.d.T. hinsichtlich der Bestimmung nach DIN-Iso 717-1 und 717-2.

Schallschutzplanung

BGH Urteil vom 16.03.2018, V ZR 276/16

Allein daraus, dass – wie hier – bei einer Sanierung in Gemeinschaftseigentum (hier der Estrich) eingegriffen wird, ergibt sich nicht, dass die im Zeitpunkt der Maßnahme anerkannten Schallschutzwerte maßgeblich sein sollen. Ein Wohnungseigentümer, der in das Gemeinschaftseigentum eingreift, ist im Grundsatz zwar zu dessen Wiederherstellung verpflichtet, aber nicht zu einer Ertüchtigung.

Bei Sanierungsmaßnahmen, die der üblichen Instandsetzung oder (gegebenenfalls zugleich) der Modernisierung des Sondereigentums dienen (hier Bad mit Fußbodenheizung), kann im Grundsatz ein verbessertes Schallschutzniveau nicht beansprucht werden. Dann sind unverändert die bei Errichtung des Gebäudes geltenden technischen Standards maßgeblich. Um eine solche typische Sanierungsmaßnahme handelt es sich in aller Regel auch dann, wenn bei der Sanierung eines vorhandenen Badezimmers in den Estrich eingegriffen wird, wie es hier der Fall war.

Wird hingegen in erheblichem Umfang in die Gebäudesubstanz eingegriffen – etwa bei einem Dachgeschossausbau – dürfen die anderen Wohnungseigentümer erwarten, dass beim Umbau des Sonder- und Gemeinschaftseigentums insgesamt die aktuellen technischen Vorgaben und damit auch die nunmehr geltenden Schallschutzwerte beachtet werden.

Nebenbei: Aus den Vorinstanzen wurde der Trittschallschutz mit max. 46 dB entschieden. Durfte BGH hier nicht prüfen.

Schallschutzplanung

OLG Köln 02.03.2018, AZ: 19 U 166/15

1. Verpflichtet sich ein Bauträger zur umfassenden Modernisierung und Renovierung eines Altbaus, schließt das alle Maßnahmen ein, die für einen aktuellen Standard und Komfort erforderlich sind. Dazu gehört auch ein den heutigen allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechender bzw. bei deren Einhaltung zu erzielender (Tritt- und Luft-Schallschutz).
2. Üblich ist heute auch bei Altbausanierungen ein erhöhter Schallschutz nach Beiblatt 2 zur DIN 4109:1989-11 oder den Schallschutzstufen II und III der VDI Richtlinie 4100.“

Schallschutzplanung

OLG München, Urteil vom 08.08.2017 - 9 U 3652/16 Bau

Schallmangel kann durch richterlichen "Ohrenschein" beurteilt werden!

1. Nur für einige Menschen wahrnehmbares, niederfrequentes "Dröhnen" des Estrichs außerhalb des Frequenzbereichs einschlägiger technischer Regelwerke, das sich nur mit erheblichen baulichen Aufwendungen vermeiden lässt, die auch in gehobenen Geschosswohnungen absolut unüblich sind, stellt keinen Mangel im Rechtssinne dar.
2. Das Vorliegen eines rechtlich relevanten Schallmangels kann nach Einholung eines Sachverständigengutachtens und unter Beratung von Sachverständigen vom Gericht durch richterlichen Augenschein (hier: "Ohrenschein") festgestellt werden.

Fazit und Ausblick

Praxisfall Schallschutzklausel:

- Hochhaus Umnutzung von Büro in Wohnungen im **Luxussegment**.
- Thema Deckenhöhe, Thema außenliegender Sonnenschutz, Thema Außenlärm.
- Max. möglicher Schallschutz SSK II VDI 4100 (2007), teilweise auch nur nach DIN 4109
- Welcher öffentlich-rechtliche Schallschutz ist einzuhalten

Jahn Hettler und Partner Rechtsanwälte mbB

Standorte München und Frankfurt
Privates und öffentliches Baurecht, Infrastruktur und alles rund um die Immobilie

Start spätestens 01.01.2019



Dr.-Ing. Steffen Hettler (M.Sc.)

Leopoldstrasse 202a

80804 München

+49 89 32299678-0

+49 172 8580469

hettler@breyer-rechtsanwaelte.de

www.breyer-rechtsanwaelte.de





Neue rechtliche Vorgaben zum geschuldeten Schallschutz

Neues Bauvertragsrecht

Aufbau des neuen Werkvertragsrechts

Titel 9: Werkvertrag und ähnliche Verträge

Untertitel 1: Werkvertragsrecht

Kapitel 1: Allgemeine Vorschriften (§§ 631 – 650)

Kapitel 2: Bauvertrag (§§ 650a – 650h)

Kapitel 3: Verbraucherbauvertrag (§§ 650i – 650n)

Kapitel 4: Unabdingbarkeit (§ 650o)

Untertitel 2: Architekten- und Ingenieurvertrag (§§ 650p – 650t)

Untertitel 3: Bauträgervertrag (§§ 650u – 650v)

Untertitel 4: Reisevertrag (§§ 651a – 651m)

Neues Bauvertragsrecht

Verbraucherbauvertrag/Bauträgervertrag Baubeschreibung, §§ 650j, 650k

§ 650j. Baubeschreibung

Der Unternehmer hat den Verbraucher über die sich aus Artikel 249 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche ergebenden Einzelheiten in der dort vorgesehenen Form zu unterrichten, es sei denn, der Verbraucher oder ein von ihm Beauftragter macht die wesentlichen Planungsvorgaben.

§ 650k. Inhalt des Vertrags

(1) Die Angaben der vorvertraglich zur Verfügung gestellten Baubeschreibung in Bezug auf die Bauausführung werden Inhalt des Vertrags, es sei denn, die Vertragsparteien haben ausdrücklich etwas anderes vereinbart.

*(2) Soweit die Baubeschreibung unvollständig oder unklar ist, ist der Vertrag unter Berücksichtigung sämtlicher vertragsbegleitender Umstände, insbesondere des **Komfort- und Qualitätsstandards nach der übrigen Leistungsbeschreibung**, auszulegen. Zweifel bei der Auslegung des Vertrags bezüglich der vom Unternehmer geschuldeten Leistung gehen zu dessen Lasten.*

(3) Der Bauvertrag muss verbindliche Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Werks oder, wenn dieser Zeitpunkt zum Zeitpunkt des Abschlusses des Bauvertrags nicht angegeben werden kann, zur Dauer der Bauausführung enthalten. Enthält der Vertrag diese Angaben nicht, werden die vorvertraglich in der Baubeschreibung übermittelten Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Werks oder zur Dauer der Bauausführung Inhalt des Vertrags.

Neues Bauvertragsrecht

Inhalte der Baubeschreibung

- Art. 249 § 2 EGBGB
 - Beschreibung wesentlicher Eigenschaften des angebotenen Werkes
 - Beschreibung des Gebäudes
 - Art und Umfang der angebotenen Leistungen
 - Gebäudedaten, Pläne mit Raum- und Flächenangaben
 - Angaben zum Energie- und **Schallschutzstandard**
 - Angaben zur Beschreibung der Baukonstruktion
 - Beschreibung Innenausbau
 - Beschreibung der haustechnischen Anlagen
 - Angaben zu sonstigen Qualitätsmerkmalen
 - Beschreibung Sanitäröbekte, Elektroanlage pp.

Art. 249 §2 Nr. 4 EGBGB: „gegebenenfalls Angaben zum Energie-, zum Brandschutz- und zum Schallschutzstandard sowie zur Bauphysik,“

Schallschutzklausel

Der Schallschutz des Projekts erfüllt die in der Baugenehmigung verlangte Einhaltung des öffentlich-rechtlich geforderten Mindestschallschutzes nach der DIN 4109 (1989). Der geplante Schallschutz erfüllt auch schon die leicht modifizierten und vereinzelt erhöhten Mindestschallschutzvorgaben der neuen DIN 4109 aus dem Jahr 2016, obwohl diese noch nicht baurechtlich eingeführt ist.

Das Projekt erfüllt darüber hinausgehend einen Schallschutz, der üblichen Komfortansprüchen genügt. Bei einem gegenseitig üblichen Nutzungsverhalten ist mit dem geplanten Schallschutz gewährleistet, dass Bewohner in schutzbedürftigen Räumen allgemein Ruhe finden und die Vertraulichkeit gewahrt bleibt ohne dass Verhaltensweisen besonders eingeschränkt werden müssen. Dazu richtet sich der geplante Schallschutz nach den konstruktiven Schallschutzanforderungen der Richtlinie VDI 4100 Schallschutzstufe II aus dem Jahr 2007. Gegenüber dem Mindestschallschutz nach der DIN 4109 wird das Projekt mit einem wahrnehmbar verbesserten Schallschutz ausgeführt.

Die Mindestanforderungen der DIN 4109 werden in den Fällen der Luft- und Trittschalldämmung von Wänden, Türen und Decken um mindestens 3 dB erhöht.

Die Konstruktionsvorgaben des dem Projekt zu Grunde liegenden Bestandsbaus verhindern aus technischen Gründen einen noch höheren, exklusiven Schallschutzstandard.

Schallschutzklausel

Mit dem nach den Anforderungswerten der Schallschutzklasse II der VDI 4100 (2007) für übliche Komfortansprüche geplanten Schallschutz kann nicht verlangt werden, dass keine Geräusche aus fremden Wohneinheiten oder von außen wahrgenommen werden.

Für den Schalldruckpegel von haustechnischen Anlagen einschließlich Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen aus fremden Bereichen oder dem Gebäude, gilt ebenfalls der übliche Komfortstandard der Schallschutzklasse II der VDI 4100 (2007) und in jedem Fall ein gegenüber dem Mindestschallschutz um 3 dB erhöhter Schallschutzstandard. Hiervon ausgenommen ist der Betrieb des außenliegenden Sonnenschutzes.

Für die Auswahl und Ausführung des Sonnenschutzes werden Produkte zum Einsatz kommen, die sich beim Auf- und Abfahren durch ein gleichmäßiges Nutzungsgeräusch ohne störende Betätigungsspitzen auszeichnen. Für Schallleistungspegel beim Betrieb des Sonnenschutzes im Bereich des Mindestschallschutzes und damit unterhalb des grundsätzlich angestrebten üblichen Komfortstandards ist der Betrieb des Sonnenschutzes – insbesondere aus dem Bereich der Fassade der eigenen Wohneinheit – weiterhin so geplant, dass dieser nur hörbar jedoch nicht störend wahrgenommen wird. Dabei sollen die Geräusche aus dem Betrieb des Sonnenschutzes u.a. auch durch die Planung des Schutzes gegen Außenlärm in der Wahrnehmung reduziert werden.

Schallschutzklausel

Der Schallschutz gegen Außenlärm erfüllt die Anforderungen der DIN 4109 (1989) und der VDI 4100 (2007) Schallschutzklasse II. Diese Schallschutzanforderungen sind einem üblichen Komfort- und Qualitätsstandard zuzuordnen, da der Mindestschallschutz nach der die DIN 4109 (1989) auskömmliche Anforderungswerte beschreibt. Die Schallschutzplanung zum Objekt verfolgt dazu einen gesamtheitlichen Ansatz, welcher einen zu hohen Schutz gegen Außenlärm ausschließt. Ein zu hoher Schutz gegen Außenlärm bewirkt eine zu leise Grundlärmsituation in den Wohneinheiten und damit eine fühlbare Verschlechterung der Luft- und Trittschallschutzdämmung innerhalb des Gebäudes, da die Verdeckungswirkung auf Geräusche aus fremden Wohneinheiten verloren geht.

Innerhalb der abgeschlossenen Wohnung werden keine besonderen Schallschutzmaßnahmen ausgeführt. Geräusche aus dem eigenen Bereich innerhalb der abgeschlossenen Wohnungen sind deutlich hörbar. Dies gilt besonders in Fällen von Wohneinheiten mit offenen Grundrissen, welchen die Schallschutzwirkung von Fluren oder Dielen verloren geht.

Schallschutzklausel

Die VDI 4100 in der Fassung aus dem Jahr 2012 kommt nicht zur Anwendung. Die VDI 4100 (2012) beurteilt den Schallschutz nicht mehr allein konstruktiv anhand eines Bauteils sondern in Abhängigkeit von Raumgrößen. Die VDI 4100 (2012) hat sich mit diesem abweichenden nachhallzeitbezogenen Beurteilungsmechanismus noch nicht allgemein als Planungswerkzeug bewährt, da insbesondere bei Anwendung der VDI 4100 (2012) die nachträgliche Grundrissgestaltung erheblich eingeschränkt wird .

Mit dem nach den Anforderungswerten der Schallschutzklasse II der VDI 4100 (2007) für übliche Komfortansprüche geplanten Schallschutz kann nicht garantiert werden, dass gar keine Geräusche aus fremden Wohneinheiten oder von Außen wahrgenommen werden. Bei üblichen gegenseitigen Verhaltensweisen der Bewohner gilt exemplarisch zum Schallschutz von Wänden und Decken:

Sprache mit üblicher Lautstärke kann in leiser Umgebung evtl. gerade noch als Geräusch gehört werden, ist jedoch nicht verständlich.

Laute Sprache aus fremden Wohneinheiten ist in der Regel zu hören, in den überwiegenden Fällen aber nicht verständlich.

Musik in normaler Lautstärke ist kaum hörbar, bei normalen Wohngewohnheiten und nicht besonders leiser Umgebung nicht hörbar.

Gehgeräusche aus fremden Wohneinheiten sind kaum hörbar und im Allgemeinen nicht störend .

Jahn Hettler und Partner Rechtsanwälte mbB

Standorte München und Frankfurt
Privates und öffentliches Baurecht, Infrastruktur und alles rund um die Immobilie

Start spätestens 01.01.2019



Dr.-Ing. Steffen Hettler (M.Sc.)

Leopoldstrasse 202a

80804 München

+49 89 32299678-0

+49 172 8580469

hettler@breyer-rechtsanwaelte.de

www.breyer-rechtsanwaelte.de

