

Grenzwertverletzung beim baulichen Schallschutz und Wertminderung

Reiner Grigo

1. Problemstellung

Die Quantifizierung der Wertminderung bei festgestellten schalltechnischen Mängeln ist eine Standardaufgabe in Gutachten. Die Frage der Wertminderung ist insbesondere dann von praktischem Interesse, wenn z.B. eine Sanierung wegen der Nicht-Zustimmung eines Beteiligten nicht durchführbar ist.

2. Wertminderung in Literatur und Urteilen

2.1 Marktwert

Roland R. Vogel, setzt sich in [2] mit gängigen Methoden der Wertminderungsermittlung auseinander. Er verweist darauf, dass in der Wert V und Wert R nur amtliche Grundsätze fixiert sind, die von den Marktverhältnissen oft entfernt sind. Nach diesen – abzulehnenden – Grundsätzen können Wertminderungen z.B. nicht größer sein als der Teilwert des betroffenen Bauteils am Gebäude. Ebenso setzt sich der Autor mit dem Ansatz der Reparaturkosten auseinander, der nach V. ebenfalls nur bedingt und nur teilweise geeignet scheint. Die Wertminderung ist unabhängig von den Sanierungskosten eines Mangels: Es sind Mängel möglich – z.B. Körperschall-brücken am Estrichrand – die mit geringem Aufwand beseitigt werden können; bei Nicht-Beseitigung jedoch eine erhebliche Beeinträchtigung und Wertminderung bedeuten können – dies gilt auch umgekehrt.

Im Wesentlichen baut der Wertermittlungsgutachter V. auf die Marktkenntnis des Gutachters und lehnt die Angabe einer Wertermittlungsformel ab.

Dieser Darstellung wird seitens des Verfassers insofern zugestimmt, als dass allgemein oder fachlich festzustellende Funktions- oder Nutzungseinschränkungen einer Immobilie mit lokalen Marktparametern gewichtet werden sollten.

2.2 Aurnhammer'sche Zielbaummethode

Diese Methode zerlegt die Gebäudeeigenschaften in eine Vielzahl funktioneller und gestalterischer Parameter, denen ein einzelner Teil-Wert einer Gesamtsumme von 100 zugewiesen wird. Hinsichtlich der additiven Methode dieses Zielbaumes – es ergeben sich für den Schallschutz wegen der vielfältigen anderen Eigenschaften eines Gebäudes nur geringe Prozentzahlen von 3-5 % - scheint die Methode fragwürdig. Durch die Differenzierung in möglichst viele Einzeleigenschaften kann es gelingen, den Wert einer einzelnen Eigenschaft herabzusetzen. Hierbei wird verkannt, dass das Nicht-Vorhandensein einer Eigenschaft oder deren Mängel am Markt aus verkaufpsychologischen Gründen i.a. zu größeren Wertminderungen führt, als die Mängelbeseitigung kostet.

2.3 Rechtsprechung

Die folgenden Urteile zeigen die Bandbreite auf:

Tabelle 1: Wertminderungen für Luxuswohnungen nach [1]

Quelle	Min- derg.	Mängel
1. LG Heilbronn	7,5 %	Rollladenbetätigung, hörbar, Türeenschlagen, Trittschall vom Treppenhaus hörbar
2. LG München	15 %	Trittschall 6 dB unter Mindestanforderung, Installationspegel bis 10 dB unter Mindestanforderung
3. LG München I	10 %	TSM -12 dB, Installationsgeräusche
4. OLG Stuttgart	10 %	Luftschallschutz vertikal nur Mindestanforderung, Trittschallschutz Terrasse nur Mindestanforderung

Tabelle 2: Wertminderungen für Reihenhäuser nach [1]

Quelle	Min- derg.	Mängel
5. OLG Köln	5 %	Trittschall Nachbarhaus Treppe
6. LG Köln	5 %	Luftschalldämmung Nachbarhaus – 12 dB
7. LG Köln	5 %	Luftschallschutz knapp verfehlt
8. OLG Köln	15 %	Mangelhafte Reihenhaustrennwand
9. LG Berlin	5-7,5 %	Luft und Trittschallschutz, bei 7,5 % dazu Installationsgeräusche störend

Tabelle 3: Wertminderungen für Komfortwohnung nach [1]

Quelle	Minderg.	Mängel
10. OLG Hamm	Schadensbeseitigungskosten	Kein Abzug wegen Sanierung
11. LG München	7 %	Mangel TS Decke, Luft Wohnungstrennwände und Treppenhaus
12. OLG Zweibrücken	10 %	Installationsgeräusche 42-53 dB in mehr. Zimmern
13. LG Nürnberg-Fürth	4,2 %	Nur wegen erfolgter Sanierung erhöhter Schallschutz

3. Bewertungsregeln

Folgende Regeln haben in die Quantifizierung Eingang gefunden:

- a) **Kappungsgrenze:** Schallschutz ist ein wichtiger Teil eines Objektes oder einer Wohnung, Mängel daran können den Wert dieses Objektes um 30 % oder mehr erheblich mindern, jedoch nicht auf Null herabsetzen.
- b) **Schlafschutz:** Der Schutz der Nachtruhe ist von besonderer Bedeutung und bei Nicht-Vorhandensein gesundheits- gefährdend; Daher ist der Schallschutz des/der Schlafräume/-räume der Kinderzimmer von besonderer Bedeutung und höher zu gewichten als der Schallschutz eines Wohn- und Aufenthaltsraums tagsüber. Als Gewichtsansatz wird eine um 50 % höhere Gewichtung gewählt
- c) **Potentialbewertung:** Für die Wertminderung kommt es nicht darauf an, ob sich die Störungen aufgrund von Mängeln derzeit realisieren oder nicht, es genügt einer gewissen Wahrscheinlichkeit der jederzeitigen Realisierungsmöglichkeit. Bezugsgröße ist das geschuldete Soll an Schallschutz, nicht das zufällig vorhandene Ist an Störung
- d) **Informationsgehalt:** Außenstörungen sind wegen ihrer zumeist gegebenen Anonymität geringer zu bewerten als Innenstörungen aus dem eigenen Hausbereich mit hohem Informationscharakter und verletzter Privatsphäre. Für Außenstörungen wird daher ein um 30 % geringerer Abzug vorgenommen.
- e) **Einzelauslösung:** Es genügt für die Wertminderung das Vorhandensein eines Störgeräusches der 4 genannten Bereiche Luftschall, Trittschall, Installation, Außenlärm, eine Mehrfachstörung führt nicht zu einer raumbezogenen höheren Minderung.
- f) **Staffelung:** Der Grad der Beeinträchtigungen hängt vom Ausmaß der Zielwertverfehlung ab. Verfehlungen um bis zu 5 dB gelten als grenzwertig und gering, Verfehlungen von 6-10 dB als mittlere Größe und darüber hinaus-gehende Verfehlungen als sehr erheblich
- g) **Ausweichmöglichkeit:** Das Nichtvorhandensein einer Ausweich- oder Rückzugsmöglichkeit gilt als Erschweris und mangelverschärfend. In derartigen Fällen soll auf den Höchstbetrag/die Kappungsgrenze aufgerundet werden
- h) **Schutzbedürfnis:** In die Wertminderungsbetrachtung werden nur die schutzbedürftigen Räume einbezogen, indem deren Fläche ermittelt und mit den Wertminderungen nach Tabelle 4 beaufschlagt wird
- i) **Neubauprinzip:** Wenn die geringere Qualität bereits im Preis enthalten ist, erfolgt keine oder geringere Wertminderung (z.B. bei Altbauwohnungen). Die

Angaben beziehen sich daher auf Kosten und Preise von Neubauten.

4. Quantifizierung der Bewertungsregeln

Funktionsminderungen F als Vorstufe zu einer marktangepassten (f_{markt}) Wertminderung ΔW können wie folgt angegeben werden:

$$\Delta W = f_{\text{markt}} * F \quad [\%] \quad (1)$$

Mit

$$F = \ddot{u}_{z_{i1}} * A_{z_{i1}} + \ddot{u}_{z_{i2}} * A_{z_{i2}} + \dots + \ddot{u}_{z_{in}} * A_{z_{in}}$$

$$\text{oder } F = \sum \ddot{u}_n * A_n \text{ in } [\%], \text{ Bedingung: } F < 30 \%$$

Faktoren \ddot{u} gemäß Tabelle 4:

Tabelle 4: Fallbezogene prozentuale Wertminderungen für einzelne Räume einer Immobilie

Überschreitung \ddot{u} in dB:	Gering	Mittel	hoch
	1-5	6-10	> 10
Schlafzi./Kinderzi. Nachts	30%	60%	90%
Wohnraum tags	20%	40%	60%

5. Zusammenfassung

Wertminderungen bei Schallschutzmängeln sind von Gerichten – zumeist auf der Grundlage von Sachverständigenvorschlägen – zwischen 5 und 30 % festgestellt worden. Um eine nachvollziehbare Grundlage für Bewertungsabschläge zu geben, wurden die verschiedenen Parameter des Schallschutzes und das Ausmaß einer Richtwertverfehlung quantifiziert; diese Quantifizierungen sind ermessensabhängige Größen und fallbezogen anzupassen. Mit der dargestellten Bewertungsformel ist eine nachvollziehbare Minderungsbewertung zur Diskussion gestellt.

Literatur

[1] Locher-Weiß: Rechtliche Probleme des Schallschutzes, 4. Auflage 2004

1. Urteil vom 29.11.1977 AZ 2 O 395/76
2. Urteil vom 24.07.1978 AZ 35 O 9325/76
3. Urteil vom 16.06.1982 AZ 8 O 14657/79
4. BauR 1977, 279
5. Sch/F/, Nr. 2 zu § 4 Ziff. 2 VOB/B.
6. Urteil vom 20.03.1985 AZ 10 O 154/83
7. dem Urteil vom 02.07.1981 AZ 27 (77) O 506/80
8. Sch/F/H, Nr. 4 zu § 13 Nr. 6 VOB/B (1973)
9. Sch/F/H, Nr. 101 zu § 633 BGB
10. NJW-RR 1989, 602 = BauR 89, 735
11. Sch/F/H, Nr. 5 zu § 13 Nr. 6 VOB7B (1973)
12. KdL 1980, 148
13. NJW-RR 1989, 1106

[2] Staudt, M.: Handbuch für den Bausachverständigen Fraunhofer IRB Verlag 2007

[3] Wertermittlungsverordnung WertV vom 6.12.88; Wertermittlungsrichtlinie WertR 2006