

Vertraglicher Schallschutz: BGH degradiert DIN 4109 zur Empfehlung mit Mindestschutzcharakter

Steffen Hettler¹

¹ Kapellmann und Partner Rechtsanwälte, 80333 München, E-Mail: steffen.hettler@kapellmann.de

Einleitung

Der heutige Erwerber (Käufer/Besteller) einer Wohnimmobilie verlangt aus den verschiedensten Gründen nach ungestörter Privatsphäre und Erholung in den eigenen vier Wänden. Regelmäßig stellt sich vor deutschen Gerichten die Frage, ob das hergestellte Bauwerk diesem Verlangen des Bestellers gerecht wird. Die Rechtsprechung der letzten Jahre hat die DIN 4109 (1998) – entgegen der bisherigen alltäglichen Praxis – als eine technische Regel mit **Empfehlungscharakter** betrachtet. Die nachfolgenden Ausführungen analysieren die BGH-Rechtsprechung der letzten Jahre. Daraus stellt sich der Baupraxis das Problem: Wie ist zukünftig der geschuldete Schallschutz gegenüber Erwerbern und Mietern verbindlich zu vereinbaren.

Ausgangslage

In der Regel wählt ein Erwerber seine Wohnimmobilie nach hohen Qualitätsmaßstäben aus. Umso ärgerlicher ist es für den Erwerber später, wenn er nach der Übergabe der Wohnimmobilie feststellt, dass in seinen – gedachten ruhigen – Räumen Lärm durch Nutzungsgeräusche anderer Hausbewohner oder von Installationsgeräuschen seine private Ruhe stört. Darüberhinaus korrelieren die Qualitätsanforderungen und Erwartungen des Erwerbers u.a. mit dem Kaufpreis. Je höher der Preis, umso höher die Erwartungen an die Qualität, also auch an den Schallschutz. Diese Bedürfnisse hat die Bauwirtschaft insoweit aufgegriffen, als Wohnimmobilien regelmäßig mit Schlagworten wie z.B. „exklusiv und edel“, „erstklassige Ausstattung“, „ruhiges Wohnen“ usw. angepriesen werden.

Demgegenüber steht bislang ein lediglich die Regelungen der DIN 4109 (1998) einhaltender Baustandard. Der Verwendungsbereich der DIN 4109 zielt aber schon seit ihrer ersten Fassung im Jahr 1962 lediglich auf die Schaffung von **gesunden Wohnverhältnissen** ab, also öffentlich-rechtlichen Mindestanforderungen. Damit soll die DIN 4109 ganz im Sinne einer **bauaufsichtlichen Gefahrenabwehr** als festgeschriebener Mindestschallschutz in Aufenthaltsräumen **vor unzumutbaren Belästigungen** durch Schallübertragung schützen. Die von der DIN 4109 vorausgesetzte spätere Rücksichtnahme unter den Nutzern ist kein Kriterium für die Bestimmung der vertraglich geschuldeten Leistung. Hier gilt es strikt zwischen öffentlichem Recht und Privatrecht zu unterscheiden.

Vertraglich geschuldeter Schallschutz

Bei der Ermittlung des vertraglich geschuldeten Schallschutzes ist zwischen den folgenden vom Schallschutz betroffenen Vertragsverhältnissen zu unterscheiden:

- Kaufvertrag: Käufer zu Verkäufer bzw. Bauträger
- Werkvertrag: Bauherr zu Bauunternehmer
- Werkvertrag: Bauträger zu Bauunternehmer bzw. Generalunternehmer

Für alle drei Vertragsverhältnisse gilt, dass ein Bauteil ordnungsgemäß nach den anerkannten Regeln der Technik **herzustellen** ist. Das heißt, ergibt sich aus den **Ausführungsplänen** für das Bauvorhaben, dass ein bestimmtes Bauteil z.B. als ein einschaliges Ziegelmauerwerk zu errichten ist, dann muss diese Ziegelwand entsprechend den anerkannten Regeln der Technik gemauert sein. Bezogen auf den Schallschutz müssen entsprechend die einer ordnungsgemäßen Errichtung zu erwartenden Schallschutz-Dämmwerte (z.B. nach DIN EN ISO 140) erreicht werden. Anderenfalls ist das errichtete Bauteil mangelhaft, es sei denn die minderwertige Herstellung ist ausdrücklich vertraglich vereinbart.

Eine ganz andere Frage ist die, welche Anforderungen an das Bauteil nach dem Vertragsinhalt gestellt sind, also wie das Bauteil durch richtige Auswahl z.B. von Abmessungen oder Material **geplant** werden muss. Welche Anforderungen im Einzelfall heranzuziehen sind, ist durch Auslegung des Vertrags zu ermitteln. Dabei ist auf den Durchschnittserwerber abzustellen. Fachkenntnisse zu in dB angegebenen Schalldämmmaßen dürfen beim Erwerber nicht als vorausgesetzt unterstellt werden. Hingegen sind beim Erwerber geweckte Erwartungen und Vorstellungen über den Qualitäts- und Komfortstandard des Bauwerks umso höher zu bewerten. Wer mit den Worten wie z.B. „exklusiv“, „edel“ usw. anpreist, muss auch einen „exklusiven“ bzw. erstklassigen Schallschutz erbringen.

Wir halten also fest: Für den Schallschutz ist zu differenzieren zwischen den anerkannten Regeln der Technik, die Anforderungen für einen zu erreichenden Qualitäts- und Komfortstandard vorgeben (**Vorgabe für den Planer**), und anerkannten Regeln der Technik, die eine Art und Weise der Ausführung (**Vorgabe für die Herstellung**) für eine die Anforderungen erfüllende Bauweise beschreiben.

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs

Dem BGH Grundsatzurteil zur Anwendung der DIN 4109 vom 14.06.2007 (AZ: 7 ZR 45/06) erging keinesfalls unerwartet. Bereits in einem Urteil vom 20.03.1986 (AZ: 7 ZR 81/85) hat der BGH entschieden, dass DIN-Normen die aktuellen anerkannten Regeln der Technik sowohl **wiedergeben** als auch hinter diesen **zurückbleiben** können. Für die alte DIN 4109 (1962) hat der BGH mit seinem Urteil vom 14.05.1998 (AZ: 7 ZR 184/97) entschieden, dass diese Norm nicht mehr die gültigen anerkannten Regeln der Technik wiedergibt. Mit denselben Argumenten hat der BGH dies auch für die DIN 4109 (1998) im Urteil vom 14.06.2007 entschieden. Dabei führt der BGH aus:

„DIN-Normen sind keine Rechtsnormen, sondern nur private technische Regelungen mit Empfehlungscharakter.“

In dieser Entscheidung rückt der BGH die Auslegung des Vertrags in den Vordergrund, wenn er schreibt:

- *„Maßgebend sind die im Vertrag zum Ausdruck gebrachten Vorstellungen von der Qualität des Schallschutzes,...“*
- *„Der Erwerber hat insoweit in aller Regel keine Vorstellung, die sich in Schalldämmmaßen nach der DIN 4109 ausdrückt, sondern beurteilt den Schallschutz danach, in welchem Maße er Geräuschbelästigungen ausgesetzt ist.“*

Diese Rechtsprechung setzt der BGH konsequent fort, wenn er in seinem Urteil vom 04.06.2009 (AZ: VII ZR 54/07) wie folgt entschieden hat:

- *„Kann der Erwerber nach den Umständen erwarten, dass die Wohnung in Bezug auf den Schallschutz üblichen Qualitäts- und Komfortstandards entspricht, muss der Unternehmer, der hiervon vertraglich abweichen will, den Erwerber deutlich darauf hinweisen und über die Folgen einer solchen Bauweise für die Wohnqualität aufklären. Der Verweis des Unternehmers in der Leistungsbeschreibung auf „Schalldämmung nach DIN 4109“ genügt hierfür nicht.“*

Nach alledem kann die DIN 4109 (1998) nicht mehr das einzig richtige Werkzeug zur Bestimmung der Anforderungen an den vertraglich geschuldeten Schallschutz sein. Denn die DIN 4109 gibt Anforderungen für Bauteile vor, die unabhängig von der Bauweise gelten, also mit **jedem Baustoff** eingehalten werden können.

Konsequenzen

Wir können festhalten, dass der BGH den geschuldeten Schallschutz durch Auslegung des Vertrags ermittelt. Zukünftig ist der Schallschutz im Bauvertrag **individuell zu definieren und zu vereinbaren**. Wird dabei entsprechend langjähriger Formulierungsmuster von Baubeschreibungen ein „moderner Standard“ oder eine „hochwertige Qualität und Zuverlässigkeit“ o.ä. vereinbart, hat das Landgericht Flensburg mit Urteil vom 11.03.2010 auf einen geschuldeten

Schallschutz nach der Schallschutzstufe III der VDI-Richtlinie 4100 erkannt. Der Leitsatz des Urteils lautet:

„Bei Prospektierung „Modernster Standard“ sowie „Hochwertige Qualität und Zuverlässigkeit“ ist ein Schallschutz nach der Schallschutzstufe III der VDI-Richtlinie 4100 geschuldet.“

Diese vom BGH im Grundsatzurteil vom 14.06.2007 angestoßene Rechtsprechung gilt zwischenzeitlich auch für die Sanierung und den Umbau von Bestandsbauten sowie das Mietrecht (z.B. BGH, 17.06.2009, AZ: VIII ZR 131/08; BGH, 07.07.2010, AZ: VIII ZR 85/09).

Wer diese BGH-Rechtsprechung weiterhin ganz oder teilweise ignoriert, begibt sich in ein erhebliches Haftungsrisiko. Denn ein festgestellter Schallschutzmangel ist nachträglich nur sehr schwer zu beseitigen und wenn es überhaupt möglich sein sollte, dann ist dies mit sehr hohen Kosten verbunden. Die nachträgliche Anbringung von „Vorsatzschalen“ ist in keinem Fall eine Mängelbeseitigung, denn selbst wenn ein geschuldeter Einzahlwert durch diese Maßnahme erreicht wird, erbringt das mit einer Vorsatzschale versehene zusammengesetzte Bauteil bekanntlich über den Frequenzbereich betrachtet nicht den **gleichen** Schallschutz wie ein massives einschaliges Bauteil.

Ergebnis

Nach der von dem Autor vertretenen Auffassung kann aus der Rechtsprechung des BGH nur gefolgert werden, dass zukünftig **eine frühzeitige umfassende akustische Fachplanung erfolgen muss**, die nicht wie bisher nur auf den bauaufsichtlich geforderten Schallschutznachweis ausgerichtet ist. Darüber muss für jede Immobilie im Einzelfall der im Vertrag niedergelegte angestrebte Qualitäts- und Komfortstandard sichergestellt werden. Auf Grundlage dieser akustischen Fachplanung kann dann gegenüber dem Erwerber anhand subjektiver Wahrnehmungskriterien das zu erwartende Schallschutzniveau im Vertragstext oder vertragsbegleitenden Baubeschreibungen niedergeschrieben werden. Der Erwerber muss allgemein verständlich darüber aufgeklärt werden, mit welcher durch Nutzungsgläuschen übertragenen Lärmbelästigung er innerhalb seines Wohnbereichs zu rechnen hat.

Der Fachplaner kann für seine Planungen auf die einschlägigen Regelwerke, wie z.B. Schallschutzausweis, die VDI 4100, Teile der DIN 4109 bzw. Beiblatt 2, Veröffentlichungen, Messstudien, Bauteilkataloge, Herstellerangaben usw. zurückgreifen, solange er deren Inhalte immer auf den vertraglich geschuldeten Schallschutz hinterfragt.

Die Rechtsprechung des BGH hat endlich der „DIN-Gläubigkeit“ im Schallschutz ein Ende bereitet. Abschließend sei noch angemerkt, dass durch Vertragsauslegung auch der Schallschutz innerhalb des eigenen Wohnbereichs bestimmt ist. Also auch hier ist aus dem Inhalt des Vertrags zu ermitteln, welcher Schallschutz zwischen zwei eigenen Wohnbereichen geschuldet ist.