

Schallschutz im Wohnungsbau

- BGH, Urteil vom 04.06.2009, Az.: VII ZR 54/07

BSB – Vertrauensanwalt Mario van Suntum kommentiert:

Geklagt

Die Kläger erwarben eine Eigentumswohnung. In der Baubeschreibung des Bauträgers hieß es zur "Material- und Ausstattungsbeschreibung" unter anderem: "In den Wohngeschossen kommt ein schwimmender Estrich auf Wärme- bzw. Trittschalldämmung gemäß DIN 4109 zur Ausführung." Der Bauträger versprach zudem, dass anerkannte Regeln der Technik eingehalten werden. Die Parteien streiten darüber, ob der Bauträger nun nur das Einhalten der minimalen Schalldämmmaße oder den darüber hinausgehenden Schallschutz schuldet.

Entschieden

Der BGH gibt den Erwerbern recht. Der Bauträger muss in der Regel einen üblichen Qualitätsstandard beim Schallschutz einhalten. Dieser liegt aber oberhalb der DIN-Schalldämmmaße, die als Mindestanforderungen lediglich vor unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Schallübertragung schützen sollen. Der für eine Wohnung notwendige Qualitäts- und Komfortstandard wird dadurch aber nicht erreicht.

Der bloße Hinweis auf die DIN im Bauvertrag räumt dem Bauträger nicht das Recht ein, dabei nach unten abzuweichen. Die Erwerber können vielmehr einen den üblichen Standards entsprechenden Schallschutz erwarten. Der Bauträger darf diesen nur dann unterschreiten, wenn er die Erwerber deutlich über die negativen Folgen einer solchen Bauweise für die Wohnqualität aufklärt. Der nicht näher erläuterte Hinweis auf die DIN 4109 reicht dazu nicht aus. Denn Erwerber haben zumeist keine Vorstellung davon, was sich dahinter verbirgt.

Fazit

Der Schallschutz steht schon seit längerer Zeit im Fokus der Rechtsprechung. Dabei ist eine Erwerber freundliche Tendenz erkennbar. Die DIN-Schalldämmmaße liegen nach ständiger Rechtsprechung unterhalb der allgemein anerkannten Regeln der Technik. Ein Erwerber jedoch kann einen den üblichen Qualitäts- und Komfortansprüchen genügenden Schallschutz erwarten. Ohne hinreichende Aufklärung im Vertrag muss er nicht akzeptieren, dass nur die DIN-Schalldämmmaße eingehalten werden.

August 2009 - Mario van Suntum, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Leipzig