

## Informationen aus der Rechtsprechung:

### Die Einhaltung der Schalldämm-Maße der DIN 4109 Tabelle 3 ist auch dann ein Mangel, wenn dies vertraglich vereinbart ist

**Immissionsschutz  
Erschütterungsuntersuchungen  
Bau- und Raumakustik  
Industrie- und Arbeitslärm  
Geruchsbewertung**

§ 26-BImSchG-Messstellenleiter:  
Erschütterungen Mirko Ginovski  
Lärmmessungen Johann Storr

Schaezlerstraße 9  
D-86150 Augsburg  
Tel. +49 (821) 3 47 79-0  
Fax +49 (821) 3 47 79-55

Feringastrasse 9  
D-85774 Unterföhring b. München  
Tel. +49 (89) 9 07 79 59-51  
Fax +49 (89) 9 07 79 59-59

[www.bekon-akustik.de](http://www.bekon-akustik.de)

Ansprechpartner:  
Johann Storr

Durchwahl:  
+49(821) 34779-11

eMail:  
Johann.Storr@bekon-akustik.de

Datum:  
10.02.2009

Unser Zeichen:  
Infobrief200902.doc

Das Landgericht München hat mit Urteil vom 25.07.2008 (18 O 2325/08) entschieden, dass auch dann, wenn die Einhaltung der in der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, November 1989 in der Tabelle 3 vorgegebenen Schalldämm-Werte im Kaufvertrag explizit geregelt ist, die Werte des Beiblattes 2 zur DIN 4109 bzw. der VDI 4100 einzuhalten sind.

#### Tenor:

1. Welcher Schallschutz geschuldet ist, muss durch Auslegung des gesamten Vertrages in Zusammenschau mit dem Verkaufsprospekt ermittelt werden, auch wenn in der Baubeschreibung ausdrücklich ausgeführt ist, dass die Werte der DIN 4109, Tabelle 3 gelten sollen.
2. Die Mindestschalldämmmaße der DIN 4109 Tabelle 3 (1989) entsprechen 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.

#### Tatbestand/Sachverhalt

Ein Käufer klagt gegen die Bauträgerin wegen zu geringem Schallschutz. Im Kaufvertrag war geregelt:

"3. Herstellung

Der Verkäufer verpflichtet sich, die Bauwerke nach Maßgabe der Baubeschreibung und der Pläne herzustellen, welche in Abschn. 1.4 näher bezeichnet sind.

Soweit Einzelheiten hierdurch nicht festgelegt sind, bestimmt sie der Verkäufer mit seinem billigen Ermessen. In jedem Fall müssen die baurechtlichen Bestimmungen beachtet, normgerechte Baustoffe verwendet und die allgemein anerkannten Regeln der Technik befolgt werden. Bei Widersprüchen gebührt der Baubeschreibung der Vorrang vor den Plänen. (...)"

Unter Verschiedenes wurde geregelt

"Für den Schallschutz gelten die Werte der DIN 4109, Tabelle 3, in der Fassung von 1989"

Nach Lärmbeschwerden ergab eine bauakustische Messung ein Schalldämm-Maß von 53 dB. Somit wird der Wert der DIN 4109, Tabelle 3 erfüllt, nicht aber die Anforderungen für den erhöhten Schallschutz.

### **Entscheidungsgründe**

„Die Beklagte kann sich gerade nicht darauf zurückziehen, dass in der Baubeschreibung ausgeführt wurde, dass für den Schallschutz die Werte der DIN 4109, Tabelle 3 gelten sollen. Denn der Käufer hat in der Regel keine Vorstellung, was sich hinter den Schallschutzmaßen nach DIN 4109 verbirgt, sondern darüber, in welchem Maße er Geräuschbelästigungen ausgesetzt ist. Er kann redlicher Weise erwarten, dass das Werk zum Zeitpunkt der Fertigstellung diejenigen Qualitäts- und Komfortstandards erfüllt, die auch vergleichbare andere, gleichwertig gestellte und abgenommene Bauwerke dieser Art erfüllen. Die Käufer konnten und durften hier erwarten, dass sie in ihrer Wohnung Ruhe finden und ihr Verhalten nicht einschränken müssen, um Vertraulichkeit zu wahren, und dass angehobene Sprache in der Nachbarschaft im Allgemeinen nicht zu verstehen ist.“

„Im streitgegenständlichen Fall kann als geeigneter Maßstab zur Beurteilung des geschuldeten Schalldämmmaßes die VDI Richtlinie 4100/10, Schallschutzstufe II bzw. das Beiblatt 2 zur DIN 4109 herangezogen werden, so dass für einen üblichen Komfortstandard die Einhaltung von mindestens 56 dB (wie beantragt) erforderlich ist, bei einer entsprechenden Ausführung ist davon auszugehen, dass die Bewohner bei üblichen Wohngegebenheiten Ruhe finden.“

(Dieses Urteil stellt eine Fortführung aus dem Urteil des BGH vom 14.06.2007 (VII ZR 45/06) zum Mindestschallschutz dar.)

### **Konsequenzen für Planungen**

Wohnungen und Häuser sind so zu planen, dass zwischen fremden Nutzungen die Werte des erhöhten Schallschutzes (VDI 4100 bzw. DIN 4109 Beiblatt 2) eingehalten werden.

Dieser Anspruch kann auch vertraglich nicht beseitigt werden. Nur dann, wenn ein Objekt als "kostengünstige und einfache Bauausführung" angeboten wird, könnten die Werte der DIN 4109 noch gelten. Dies ist aber im Vorfeld mit einem Fachanwalt zu klären.

Alle "üblichen" Planungen sollen die Anforderungen des erhöhten Schallschutzes erfüllen. Um hier kostenoptimierte Lösungen zu erhalten, ist eine entsprechende Fachplanung im Vorfeld zu empfehlen. Wir stehen Ihnen gerne für eine Beratung zur Verfügung.

Augsburg, den 10.02.2009

Johann Storr



BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH