



## Nochmal<sup>1</sup>: Schallschutz im Wohnungsbau

Immer wieder beschäftigt das Thema "Schallschutz" Wohnungseigentümer, Bauherren und Gerichte. Erstaunlich ist, dass sich dabei ganz unterschiedliche rechtliche Ansätze und Wertungen ergeben, je nachdem, ob es sich um Schallschutzanforderungen im Altbau oder im Neubau handelt. Unser Spotlight Oktober 2012 beleuchtet diese Thematik.

### DIN 4109 / weitere Regelwerke

Ausgangspunkt ist regelmäßig die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau". Soweit ein Neubauvorhaben in Rede steht, stellt sich in diesem Zusammenhang die Frage, ob die Einhaltung der DIN 4109 den vertraglich vereinbarten Anforderungen an den Schallschutz genügen oder ob andere, höhere Anforderungen erfüllt sein müssen. Im Altbaubereich steht umgekehrt die Frage in Rede, welche Schallbeeinträchtigungen geduldet werden müssen.

Die DIN 4109 liegt derzeit mit der Ausgabe November 1989 vor. Frühere Ausgaben, beispielsweise die Ausgabe aus dem Jahr 1962 definieren andere Anforderungen an den Schallschutz als die aktuelle Ausgabe. Indessen ist auch die aktuelle Ausgabe derzeit in der Überarbeitung und stellt im Übrigen nicht das einzige Regelwerk dar, das in Sachen Schallschutz heranzuziehen ist. Ergänzend gibt es beispielsweise die DEGA-Memoranden der Deutschen Gesell-

schaft für Akustik e.V., die über die DIN 4109 hinausgehende Anforderungen für den Schallschutz beschreiben. Gleiches gilt für die Beiblätter 1 und 2 zur DIN 4109 oder die VDI 4100 "Schallschutz von Wohnungen - Kriterien für Planung und Beurteilung" (Ausgabe August 2007) oder schließlich die DEGA-Empfehlung 103 "Schallschutz im Wohnungsbau - Schallschutzausweis" (Stand März 2009).

### Autor



**Stefan Löchner**  
Partner, Real Estate  
E: [stefan.loechner](mailto:stefan.loechner@cliffordchance.com)  
[@cliffordchance.com](mailto:stefan.loechner@cliffordchance.com)

<sup>1</sup>Siehe dazu auch unser [Spotlight Oktober 2011](#)

Bei der Frage, welche Bedeutung der DIN 4109 für die Bestimmung der einzuhaltenden Schallschutzkriterien zukommt, ist entscheidend, dass in dieser Norm lediglich die Anforderungen an den Schallschutz festgelegt wurden, die erforderlich sind, um Menschen in Aufenthaltsräumen vor unzumutbaren Belästigungen durch Schallübertragung zu schützen. Insoweit stellt die DIN 4109 lediglich einen Mindeststandard dar.

### Schallschutz im Altbau

Viele - oftmals besonders schöne und luxuriöse - Altbauwohnungen wurden gemäß den Bestimmungen des WEG in Wohnungseigentum (Gemeinschaftseigentum verbunden mit Sondereigentum) aufgeteilt. Hier kommt es nicht selten zwischen den Wohnungseigentümern zu Streitigkeiten, weil sich der Eigentümer der unten liegenden Wohnung durch den Trittschall der über ihm liegenden Wohnung belästigt fühlt. Insoweit fragt sich, welche Trittschallanforderungen einzuhalten sind, insbesondere wenn der Wohnungseigentümer der oben liegenden Wohnung Renovierungsarbeiten durchführt und z.B. den Bodenbelag wechselt.

In einer bemerkenswerten Entscheidung hatte der BGH unlängst Gelegenheit, zu dieser Frage höchstrichterlich Stellung zu nehmen (BGH, Urteil vom 01.06.2012, BauR 2012, S. 1641 ff.). In der Wohnung des "Störers" war im Zeitpunkt der Begründung des Wohnungseigentums Teppichboden verlegt, den der neue Eigentümer bzw. dessen Mieter durch Laminat und Fliesen ersetzte. Die sich daraus ergebende erhöhte Trittschallbelastung rief den Eigentümer der unten liegenden Wohnung auf den Plan der verlangte, es müssten Verbesserungen in der Trittschalldämmung durchgeführt werden. Der BGH verneint dies unter Hinweis darauf, dass sich die von der oben liegenden Wohnung ausgehenden Beeinträchtigungen im Rahmen der DIN 4109 (Ausgabe 1962) hielten. Ein Wohnungseigentümer habe nach § 1004 BGB iVm. § 14 Nr. 1 WEG nur Anspruch auf Schutz vor unzumutbaren Beeinträchtigungen. Maßstab für die Beurteilung sei der Zustand, der bei Errichtung des Gebäudes bestanden habe. Da die im Jahr 1966 errichtete Immobilie auch nach dem Umbau die seinerzeitigen Anforderungen der DIN 4109 erfüllte, bestand kein Anspruch auf Vornahme trittschallverbessernder Maßnahmen.

Zu beachten ist allerdings, dass sich die Entscheidung nur mit dem Austausch eines vorhandenen Bodenbelags durch einen anderen beschäftigt. Lediglich für diesen Fall wird die

Heranziehung der zur Zeit der Durchführung der Baumaßnahme geltenden Ausgabe der DIN 4109 verneint und als Maßstab auf den Zustand im Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes abgehoben. Werden dagegen tieferegreifende Maßnahmen durchgeführt (z.B. Herstellung eines gänzlich neuen Fußbodenaufbaus) werden andere Grundsätze gelten. Die Abgrenzung kann im Einzelfall schwierig sein.

### Schallschutz im Neubau

Gänzlich anders stellt sich die Situation im Bereich der Errichtung von Neubauten dar. In einem ebenfalls vom BGH entschiedenen Fall regelte der Vertrag, dass eine "Schalldämmung nach DIN 4109" geschuldet sei, wobei an anderer Stelle als Maßstab die "anerkannten Regeln der Technik" vorgesehen waren.

Für diese Fälle entschied der BGH, dass im Hinblick auf den "Mindeststandardcharakter" der DIN 4109 diese nicht den aktuell anerkannten Regeln der Technik für die Herstellung des Schallschutzes in Wohnungen entspreche und damit auch nicht den üblichen Qualitäts- und Komfortstandards genüge (BGH, Urteile vom 14.06.2007, IBR 2007, S. 473 ff. und vom 04.06.2009, BauR 2009, S. 1288 ff.). Bei einem Neubau gehe es nicht darum, einen Schallschutz zu erhalten, der zur Vermeidung unzumutbarer Belästigungen notwendig sei. Vielmehr könne - insbesondere im Hinblick auf die vereinbarte Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik - ein üblichen Anforderungen entsprechender Komfort-/Qualitätsanspruch verlangt werden. Insoweit bezog sich der BGH auf andere Regelwerke, im konkreten Fall auf die Schallschutzstufen II und III der VDI-Richtlinie 4100 sowie das Beiblatt 2 zur DIN 4109 (Ausgabe 1989).

Die vorgenannten Grundsätze gelten auch für Ansprüche gegenüber Architekten. Eine Planung, die den Schallschutz lediglich an den Mindestanforderungen der DIN 4109 (Ausgabe 1989) auslegt, entspricht nicht den anerkannten Regeln der Technik und ist somit - soweit nicht ausnahmsweise der niedrige Standard zwischen den Parteien vertraglich vereinbart wurde - mangelhaft (OLG Düsseldorf, Urteil vom 15.07.2010, BauR 2010, S. 2142).

### Fazit

Mit erfreulicher Klarheit nimmt die höchstrichterliche Rechtsprechung nach und nach Stellung zu verschiedenen Fragestellungen des Schallschutzes im Wohnungsbau und sorgt dadurch in diesem wichtigen Bereich für Rechtssicherheit.

