

Schallschutz: DIN 4109 entspricht nicht den anerkannten Regeln der Technik



I. Einleitung

Bei der Realisierung von Bauvorhaben kommt der Erstellung des Leistungsbildes zur Beschreibung der vereinbarten und geschuldeten Leistungen ein hoher Stellenwert zu. Regelmäßig wird das Leistungsbild zwischen dem Auftraggeber und dem Auftragnehmer detailliert besprochen und über einzelne Positionen verhandelt, da die Leistungsbeschreibung bekanntlich der Schlüssel zur Preisbildung und –vereinbarung ist.

Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der ständig steigenden Anforderungen an den Schallschutz ist es erstaunlich, dass sich die Gerichte vermehrt mit baurechtlichen Streitigkeiten auseinandersetzen müssen, in denen es um die Frage nach dem vertraglich geschuldeten Maß an Schallschutz in einer Immobilie geht. Ausgangspunkt ist zumeist eine fehlende ausdrückliche Vereinbarung zum Thema Schallschutz oder der schlichte Verweis in Vertrag oder Leistungsbeschreibung auf die für den Schallschutz im Hochbau einschlägige DIN 4109. Nach erfolgter Fertigstellung ist der Auftraggeber – oftmals aufgrund Verärgerung des Nutzers/Mieters – über die Hellhörigkeit und die dürftige Abschirmung von Lärm sowohl von innen als auch von außen überrascht. Bei dem sich anschließenden Streit über die Mangelhaftigkeit der Immobilie stellt sich dann die Frage, welches Maß an Schallschutz bei Verträgen, in denen keine ausdrückliche Regelung oder nur ein Verweis auf die DIN 4109 enthalten ist, vom Bauunternehmer geschuldet wird.

II. Die einschlägige Rechtsprechung

Ausgangspunkt aller Gerichtsentscheidungen, in denen es um die Mangelhaftigkeit einer Immobilie wegen ungenügendem Schallschutz geht, ist die Frage, welches Maß an Schallschutz in Ermangelung einer ausdrücklichen Abrede geschuldet ist. Sowohl in Bauverträgen nach BGB als auch in solchen nach

Inhalt

I. Einleitung

II. Die einschlägige Rechtsprechung

III. Praxishinweis

Dieser Newsletter dient der allgemeinen Information und ersetzt nicht die Beratung im Einzelfall. Wenn Sie Fragen haben oder weitere Informationen wünschen, wenden Sie sich bitte an Ihren üblichen Ansprechpartner bei Clifford Chance oder an:



[Stefan Löchner](#)

Partner, Real Estate
+49 69 7199 1526
stefan.loechner@cliffordchance.com



[Dr. Kristina Jaeger](#)

Senior Associate, Real Estate
+49 69 7199 1369
kristina.jaeger@cliffordchance.com

Clifford Chance
Mainzer Landstraße 46
60325 Frankfurt am Main

Clifford Chance
Königsallee 59
40215 Düsseldorf

Clifford Chance
Theresienstraße 4-6
80333 München

www.cliffordchance.com

VOB/B richtet sich die Bewertung in diesen Fällen danach, ob sich der Vertragsgegenstand für die vorgesehene Verwendung eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die für das Werk üblich ist und vom Auftraggeber erwartet werden kann. Weiterhin muss das Werk den anerkannten Regeln der Baukunst und Technik entsprechen.

Dieser Grundsatz – Einhaltung der anerkannten Regeln der Baukunst und wurde von Bauunternehmen dahingehend ausgelegt, dass bei Einhaltung der DIN 4109 zum Schallschutz im Hochbau eine den anerkannten Regeln der Technik entsprechende und mithin mangelfreie Leistung vorliege.

Anders jedoch der BGH, der schon im Jahr 2007 entschied, dass die Schallschutzbestimmungen der DIN 4109 lediglich den Mindeststandard im Hinblick auf eine Abschirmung von unzumutbaren, gesundheitsschädlichen Schallbelastungen aufzeigt, jedoch nicht als Standard für einen üblichen Schallschutz dienen kann (Az. VII ZR 45/06). Ergänzend stellte das OLG Karlsruhe in einer Entscheidung aus dem Jahr 2009 (Az. 8 U 159/08) fest, dass zumindest im Wohnungsbau die DIN 4109 bereits seit 1989 – mithin seit über 20 Jahren - nicht mehr dem Stand der Technik entspricht!

Diesen Punkt aufgreifend entschied der BGH im Jahr 2009, dass selbst die ausdrückliche Vereinbarung der Einhaltung der DIN 4109 im Bauvertrag den Bauunternehmer nicht dazu berechtigt, den Schallschutz auf dieses Niveau zu reduzieren, da für einen Bauherrn nicht ohne Weiteres ersichtlich ist, dass eine geltende DIN-Vorschrift nicht den aktuell anerkannten Regeln der Technik entspricht (BGH, Urteil vom 04.06.2009, Az. VII ZR 54/07). Vielmehr obliegt es dem Bauunternehmer, den Auftraggeber auf die Diskrepanz und den nach der DIN vorgesehenen geringen Standard hinzuweisen. Tut er das nicht, kann er den Vorwurf der Mangelhaftigkeit wegen fehlenden Schallschutzes nicht mit Hinweis auf die Einhaltung der DIN entkräften.

III. Praxishinweis

Beim Abschluss von Bauverträgen ist darauf zu achten, den gewünschten Schallschutz in der Leistungsbeschreibung umfassend und eindeutig zu beschreiben. Ein Hinweis auf die DIN 4109 genügt nicht, da diese nicht mehr den anerkannten Regeln der Technik entspricht und von Bauherrenseite in der Regel auch nicht das gewünschte Qualitätsniveau abbildet.

Der Verweis auf die anerkannten Regeln der Technik – sei es im Vertrag oder aufgrund der gesetzlichen Vorgaben - genügt bezüglich des Schallschutzes ebenfalls nicht. Kommt es zu Streitigkeiten, wird das Gericht eine Vertragsauslegung mit ungewissem Ausgang vornehmen um zu ermitteln, was üblich ist und was der Auftraggeber hätte erwarten dürfen. Ein solch langwieriger Streit mit ungewissem Ausgang sollte im Interesse beider Parteien vermieden werden.

Gleiches gilt im Übrigen auch für Architekten- und sonstige Planerverträge. Ohne ausdrückliche abweichende Vereinbarung muss der Architekt oder Ingenieur seine Planung darauf ausrichten, dass diese die üblichen und vom Auftraggeber berechtigter Weise erwarteten Schallschutzwerte berücksichtigt. Andernfalls ist seine Planung mangelhaft. Auch bei diesen Verträgen sollte daher eine umfassende Regelung zum gewünschten Schallschutz des fertigen Gebäudes aufgenommen werden, um spätere Auseinandersetzungen zur Frage des Geschuldeten zu vermeiden.

Zur Beachtung: Der für Mietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des BGH hat sich der Auffassung des für Werkverträge zuständigen und für die hier beschriebenen Urteile verantwortlichen VII. Senats nicht angeschlossen. In einem Urteil vom 07.07.2010 (Az. VIII ZR 85/09) zum Wohnraummietrecht hat er sich ausdrücklich gegen die Anwendbarkeit der zum Werkvertragsrecht entwickelten Grundsätze und hierzu ergangener Urteile ausgesprochen und festgestellt, dass ein Wohnraummieter ohne entsprechende Abrede im Vertrag regelmäßig keinen Anspruch auf einen gegenüber den Grenzwerten der zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden DIN-Norm 4109 erhöhten Schallschutz hat, selbst wenn aus baulicher Sicht ein höherer Standard zu erwarten wäre.

Dieser Newsletter dient der allgemeinen Information und ersetzt nicht die Beratung im Einzelfall.

Weitere Informationen zur Clifford Chance Partnerschaftsgesellschaft, u.a. auch im Hinblick auf die erforderlichen Angaben gem. §§ 2,3 DL-InfoV, finden Sie unter:

www.cliffordchance.com

Abu Dhabi ■ Amsterdam ■ Bangkok ■ Barcelona ■ Beijing ■ Brussels ■ Bucharest ■ Doha ■ Dubai ■ Düsseldorf ■ Frankfurt ■ Hong Kong ■ Istanbul ■ Kyiv ■ London ■ Luxembourg ■ Madrid ■ Milan ■ Moscow ■ Munich ■ New York ■ Paris ■ Perth ■ Prague ■ Riyadh* ■ Rome ■ São Paulo ■ Shanghai ■ Singapore ■ Sydney ■ Tokyo ■ Warsaw ■ Washington, D.C.

* Clifford Chance has a co-operation agreement with Al-Jadaan & Partners Law Firm