

## **Geräusche eines Abflussrohrs ...**

### ***stören im Schlafzimmer: Unzureichender Schallschutz in der Wohnanlage***

2001 war die Wohnanlage gebaut worden, 2003 hatte das Ehepaar die Eigentumswohnung gekauft. Schon bald zogen die Käufer vor Gericht, um vom Bauträger einen Kostenvorschuss zu erstreiten: Mit dem Geld wollten sie ein Abflussrohr dämmen. Es verlief von der darüber liegenden Wohnung durch das Elternschlafzimmer — an der Außenwand senkrecht nach unten. Die Steigleitung war nur mit Gipskartonplatten umkleidet, täglich störten Gurgelgeräusche das Ehepaar.

Das Bauunternehmen erklärte, der Schallschutz entspreche den Anforderungen der DIN 4109 sowie der VDI-Richtlinie 4100 (Schallschutzstufe II) und damit dem üblichen Standard. Von einem Mangel könne daher keine Rede sein.

Dem widersprach das Landgericht Landshut (12 S 969/12). Die DIN 4109 stamme aus dem Jahr 1989, die VDI-Richtlinie 4100 aus dem Jahr 1994. Ihre Maßstäbe formulierten mittlerweile nur noch Mindestanforderungen. 2001 hätten sie bereits den anerkannten Regeln der Technik bzw. dem üblichen Qualitätsstandard nicht mehr entsprochen. Inzwischen sei das Bauwesen weiter fortgeschritten und die Immobiliennutzer erwarteten weit mehr Komfort.

Schon 1995 habe ein Gemeinschaftsausschuss (DIN und VDI) daran gearbeitet, diese Normen weiterzuentwickeln und die Schallschutzstufen zu ändern. Stufe II z.B. sollte einem Höchstwert von 27 dB (A) entsprechen. Die Arbeit sei mangels Konsens eingestellt worden, zeige aber, dass 2001 nicht einmal mehr die Herausgeber der Normen annahmen, dass ihre Kennzahlen zum Schallschutz noch die anerkannten Regeln der Technik widerspiegeln.

Da die Vertragsparteien beim Kauf den heute üblichen Standard an Wohnqualität und Komfort vereinbarten, müsse der Schallschutz deutlich über den Mindestanforderungen liegen. Ein Wert von 27 dB (A) erscheine angemessen. Außerdem hätte der Bauunternehmer ohne großen Aufwand einen besseren Wert erreichen können, wie der Bausachverständige ausgeführt habe: mit Vormauerung aus Kalksandstein, einer Schalldämmmatte und Hohlraumdämpfung. Mehrkosten nur ca. 500 Euro netto.

Fazit des Landgerichts: Angesichts des hohen Stellenwerts von Schallschutz im modernen Hausbau dürfen Käufer einer Eigentumswohnung erwarten, dass der Bauunternehmer — wenn mehrere gleichwertige Bauweisen möglich und ohne nennenswerten Mehraufwand zu realisieren sind —, die Bauweise wählt, mit der der bessere Schallschutz erreicht wird. 3.034 Euro musste schließlich der Bauunternehmer dem Ehepaar fürs Dämmen des Abflussrohrs überweisen.

© Der Juristische Pressedienst Gritschneider UG ist Inhaber sämtlicher Inhalte und Nutzungsrechte. Diese sind urheberrechtlich geschützt. Auf die Nutzungsbedingungen wird verwiesen.

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/geraeusche-eines-abflussrohrs>