

Schallschutz im WEG-Doppelhaus

Baubeschreibung sah nur eine einschalige Trennwand vor

Schon vor dem Bau hatten die Käufer mit der Bauträgerin, einer Immobiliengesellschaft, einen notariellen Kaufvertrag abgeschlossen: Sie erwarben die Hälfte eines Doppelhauses als Wohnungseigentum. Als das traute Heim fertig war, mussten die Eigentümer feststellen, dass sie fast jedes Geräusch von nebenan mitbekamen: Der Schallschutz war erbärmlich schlecht. Die Käufer forderten von der Immobiliengesellschaft Schadenersatz. Dafür sah die Bauträgerin allerdings überhaupt keinen Anlass: Laut Baubeschreibung sei nur eine einschalige Trennwand vorgesehen, damit habe sie die Schallschutzvorschriften für Eigentumswohnungen erfüllt.

Damit kam das Unternehmen beim Oberlandesgericht (OLG) München nicht durch (28 U 1921/05). Das OLG bestätigte das Urteil des Landgerichts, das die Bauträgerin zur Zahlung von 16.000 Euro für Nachbesserung verurteilt und darüber hinaus den Käufern eine Minderung des Kaufpreises von 24.000 Euro zuerkannt hatte.

Auch wenn es sich rechtlich um Wohnungseigentum handelte, so das OLG, hätte die Bauträgerin beim Schallschutz die für Doppelhäuser geltenden Normen einhalten müssen. Es gehe hier um ein Anwesen mit mehreren Geschossen, mit getrenntem Keller, eigener Warmwasser- und Heizversorgung, eigenem Treppenhaus, eigener Haustür und eigener Hausnummer. Solche Objekte seien nicht als Wohnung, sondern als Doppelhaushälfte einzustufen und müssten nach den Regeln der Technik anders gedämmt werden.

Der Verweis auf die Baubeschreibung helfe nicht weiter - die enthalte schließlich nichts anderes als die Pläne der Bauträgerin. Und die seien eben von vorneherein mangelhaft gewesen. Man hätte im Übrigen auch mit einer einschaligen Trennwand - durch anspruchsvollere Bauausführung - die Schallschutzanforderungen für Doppelhäuser erfüllen können. Dass die Käufer die Baubeschreibung kannten, dürfe ihnen die Bauträgerin ebenfalls nicht entgegenhalten: Wenn da von einer einschaligen Trennwand die Rede sei, wüssten die Käufer als technische Laien noch lange nicht, was auf sie zukomme.

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

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/schallschutz-im-weg-doppelhaus>