

Lärm durch Trittschall am Beispiel von Reihenhäusern und Doppelhaushälften

von Rechtsanwältin Bettina Schmidt und Rechtsanwältin Dominique Meissner, Kanzlei Schmidt & Kollegen Rechtsanwälte Frankfurt am Main

Reihenhäuser und Doppelhaushälften erfreuen sich zunehmend großer Beliebtheit. Aus Sicht der Bauherren bietet die Errichtung eines Reihen-, oder Doppelhauses oftmals eine Kostenersparnis gegenüber den sonst üblichen Geschosshäusern. Auch bei den meisten Familien steigen Reihen-, und Doppelhäuser zunehmend in der Beliebtheitsskala. Diese Häuser bieten ein Leben in den eigenen vier Wänden und damit eine erfreuliche und erschwingliche Alternative zum Leben in einer Mietwohnung. Ein eigenes Haus steht für mehr Freiraum und Lebensqualität.

Typisch für genau diese Häuser ist jedoch auch ein Leben Wand an Wand mit den Nachbarn. Leben Menschen nah beieinander, kommt es leider auch vermehrt zu streitigen Auseinandersetzungen untereinander.

Ein großes Problem stellt in diesem Zusammenhang immer wieder die Belästigung durch Lärm dar. Rechtliche Streitigkeiten unter Nachbarn wegen der Verursachung von Lärm haben in den letzten Jahren deutlich zugenommen und die Tendenz ist auch weiterhin steigend.

Beispielsweise verlaufen die Treppen der einen Haushälfte oftmals direkt an der Wand zur benachbarten Haushälfte. Durch das Benutzen der Treppe wird dann sogenannter Trittschall erzeugt. Als Trittschall bezeichnet man den durch Körperschallübertragung wahrnehmbaren Schall, der durch das Auftreten anderer Menschen auf den Boden oder eine Treppe in einem angrenzenden Raum wahrgenommen wird.

Oft gibt es leider schon kurz nach dem Einzug in das eigene Heim Streit mit den Nachbarn über zu lautes, zu häufiges oder zu spätes Benutzen der Treppe und der damit verbundenen Erzeugung von störendem Trittschall.

Dabei ist beim Kauf eines neu erbauten Reihen-, oder Doppelhauses der richtige Adressat solcher Beschwerden oftmals nicht der Nachbar selbst, sondern der Bauherr oder Bauträger, von dem das Haus errichtet und später erworben wurde.

Jeder Bewohner hat ein Bedürfnis und auch einen Anspruch auf einen gewissen Schutz vor Geräuschen von außen und aus der Nachbarschaft sowie ein Mindestmaß an Vertraulichkeit. Aus diesem Grund ist der vorhandene Schallschutz ein wichtiges Merkmal für die Qualität von Wohnungen und Häusern, welches somit auch einen Einfluss auf den Wert des Gebäudes hat.

Aufgrund dieser Bedürfnisse werden die Gerichte gerade durch Besitzer von Reihen- und Doppelhäusern vermehrt mit der Frage konfrontiert, in welchem Umfang Lärm durch Schallübertragung hingenommen werden muss. Aus diesen Rechtsstreitigkeiten haben sich zusammen mit den gesetzlichen Vorschriften nach und nach Grundsätze herausgebildet, die die Schallschutz-Voraussetzungen eines Hausbaus konkretisieren.

Die Pflicht zur Einhaltung dieser Voraussetzungen trifft jedoch grundsätzlich zunächst den Bauherrn und nicht den Nachbarn. Der Bauherr ist gesetzlich zur Trittschalldämmung verpflichtet. Hat er die Aspekte des Schallschutzes bei Errichtung des Hauses nicht ausreichend berücksichtigt und eingeplant und weist das Haus dann später einen entsprechenden Mangel auf, können dem Käufer aufgrund dieses Mangels möglicherweise Rechte auf Nacherfüllung, auf Rücktritt, auf nachträgliche Vergütungsminderung oder auf Schadens-, und Aufwendungsersatz zustehen.

Ob der fehlende oder nur minderwertig vorhandene Schallschutz jedoch tatsächlich einen Mangel des Bauwerkes darstellt ist im Einzelfall davon abhängig, welche bautechnische Beschaffenheit zwischen den Vertragspartnern vereinbart wurde, oder welche Beschaffenheit der Käufer eines Hauses auch ohne individuelle Vereinbarung erwarten durfte.

Oftmals wird in Bauverträgen auf die Grundlage der Vergabe und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB/B) verwiesen. Dort ist explizit ausgeführt, dass ein Bauwerk nur dann mangelfrei ist, wenn das Bauwerk für die gewöhnliche Verwendung geeignet ist und eine Beschaffenheit aufweist, die für Werke dieser Art (Bsp. Reihenhaus) üblich ist. Üblich ist eine Beschaffenheit, die die anerkannten Regeln der Technik einhält. Jedoch auch ohne vertraglichen Verweis auf die VOB/B darf ein Erwerber aufgrund der gesetzlichen Gewährleistungs-Bestimmungen erwarten, dass ein neu erbautes Gebäude grundsätzlich den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht.

Damit stellt sich jedoch die Frage, was unter anerkannten Regeln der Technik zu verstehen ist. Nach der Rechtsprechung liegt eine solche Regel dann vor, wenn diese sich als wissenschaftlich richtig und unanfechtbar darstellt und darüber hinaus auch in der Praxis allgemein anerkannt ist. Häufig wird aufgrund dieser Kriterien der Inhalt der DIN-Normen als solche allgemein anerkannte Regel angesehen.

Zum Zeitpunkt der Abnahme des Bauwerkes muss dieses somit grundsätzlich den aktuell festgelegten DIN-Normen entsprechen. Dies kann der Abnehmer auch ohne ausdrückliche Vereinbarung erwarten. Je nach Einzelfall kann aber auch mit einer über die DIN-Normen hinausgehenden Qualität gerechnet werden.

Welche Schallschutzvorrichtungen gerade der Käufer eines Reihen-, oder Doppelhauses erwarten kann, hängt davon ab, welche Voraussetzungen man im Allgemeinen an diese Art der Bauweise stellen kann. Bezüglich der Trittschalldämpfung werden diese Anforderungen in Deutschland teilweise durch die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ konkretisiert. In dieser DIN-Norm finden sich Ausführungen und Empfehlungen zur Trittschalldämmung, die die Bewohner von benachbarten Räumen vor einer unzumutbaren Belästigung durch Schallübertragung schützen sollen.

Die Einhaltung der Vorschriften der DIN 4109 gibt jedoch nur einen ersten Hinweis darauf, welche Mindest-Richtwerte des Schallschutzes auch ohne ausdrückliche Vereinbarung eingehalten werden müssen. Dies bedeutet jedoch nicht, dass im Einzelfall nicht sogar über die Vorschriften der DIN 4109 hinausgehende Schallschutzmaßnahmen angezeigt sind. Gerade bei Doppel-, und Reihenhäusern wurde beispielsweise durch die Rechtsprechung bereits festgestellt, dass in der Regel ein über die Vorschriften der DIN 4109 hinausgehender Qualitäts- und Komfortstandard erwartet werden kann. Dabei wurde die besonders nah beieinander gelegene Wohnsituation zwischen Reihen-, und Doppelhäusern berücksichtigt. Einen Hinweis darauf, was wiederum unter höherem Qualitäts- und Komfortstandard zu verstehen ist, geben die in der DIN 4109 – Beiblatt 2 ausgeführten Schallschutzanforderungen. Diese gehen über den Schutz vor lediglich unzumutbarer Belästigung hinaus und sind eher an einer angenehm ruhigen Wohnqualität orientiert. Im Einzelfall wird letztendlich immer eine Gesamtabwägung durchzuführen sein, welchen Schallschutz der Erwerber aufgrund der vertraglichen Vereinbarung, der Bauweise und der in den DIN-Normen dokumentierten Empfehlungen bei einem Haus erwarten durfte.

Hat man das Gefühl, dass von einem Bauträger neu erworbene Reihen-, oder Doppelhaus sei über das übliche Maß hinaus geräuschempfindlich, so empfiehlt es sich einen Gutachter mit der Prüfung des Gebäudes zu beauftragen. Dieser kann qualifiziert beurteilen, ob die den Schallschutz betreffenden allgemein anerkannten Regeln der Technik ausreichend eingehalten sind.

Sollte sich herausstellen, dass dies nicht der Fall ist, empfiehlt es sich bei etwaigen Streitigkeiten aufgrund hoher Lärmbelästigung zunächst an den ursprünglichen Bauträger heranzutreten und die Beseitigung des Mangels von diesem zu verlangen. Diese Ansprüche können durch den Erwerber eines neu erbauten Hauses in der Regel in einem Zeitraum von 5 Jahren ab Abnahme des Hauses geltend gemacht werden.

Sowohl der Gesetzgeber als auch die Rechtsprechung haben bewusst die Verantwortung des ausreichenden Schall-, und Trittschutzes bei Neubauten in den Verantwortungsbereich der Bauträger und Bauplaner gelegt. Oftmals ist die Durchsetzung dieser Rechte gegen die Bauträger erfolgreicher und im Wesentlichen auch konfliktfreier und unpersönlicher, als eine Klage gegen den eigenen Nachbarn, mit dem man auf engen Raum am liebsten friedlich zusammenleben will und der in der Regel auch nicht die Ursache für das Problem gesetzt hat.

Kanzlei Schmidt & Kollegen

Rechtsanwälte

Guiollettstraße 27

60325 Frankfurt am Main

Telefon 069/ 72 30 17

Telefax 069/ 72 30 20

Internet <http://www.nachbarstreit.com>