

# Lärm durch Trittschall in Reihen- oder Doppelhäusern

von Rechtsanwalt Edmund M. Jung, Freiburg.

Viele Menschen träumen vom gemütlichen Eigenheim mit Garten. Das Platzangebot in den vier Wänden, eine Terrasse zum schön draußen sitzen und der Garten als erweitertes Wohnzimmer im Sommer sind gute Argumente, sich nach einem entsprechenden Objekt umzuschauen. Besonders beliebt sind Reihenhäuser und Doppelhaushälften. Sie sind meist aufgrund der geringeren Baukosten auch für junge Paare und Familien schon erschwinglich und kosten weit weniger als das freistehende Einfamilienhaus.

Egal, ob als Eigentum oder gemietet, über eines sollten Sie sich vor dem Bezug eines Reihenhauses oder einer Doppelhaushälfte im Klaren sein: Sie werden Ihre Nachbarn wahrnehmen, ihre Geräusche, Gerüche und Gespräche, Kindergeschrei, das Klirren eines Glases, das Scheppern eines Kochtopfes. Ein interessantes Klangspektrum können Hunde entwickeln. Wenn sie schwanzwedelnd die Treppen rauf- oder runterlaufen, glaubt man als Nachbar ein Glockenspiel zu hören. Zermartern Sie sich nicht Ihr Hirn, wie das sein kann. Die Erklärung ist ganz einfach: Die Rute des Hundes schlägt beim Laufen gegen das Treppengeländer aus Metall. Aufgrund der nach oben abnehmenden Länge der Geländersprossen aus Metall klingt das wie ein Xylophon.

## Lärmbelästigung liegt im Wesen der Substanz

Reihen- und Doppelhäuser sind dafür bekannt, dass sie akustisch schlecht isoliert sein können. Wer also ein solches Haus bezieht, muss womöglich vom ersten Tag an mit einer gewissen Hellhörigkeit rechnen. Das liegt in der Natur der Sache. Die Nachbarn trennt oft nur eine Betonwand. Decken und Wände sind meist aus einem Guss, bilden also eine schallleitende Einheit. Eine nachträgliche Entkopplung ist nur schwer möglich. Hinzu kommt, dass die einzelnen Wohnungssegmente meist spiegelverkehrt zur Nachbarwohnung angeordnet sind. Soll heißen, die Treppen, Küchen, Bäder und Zimmer grenzen jeweils an der Wand aneinander. Das verstärkt insbesondere den Trittschall, aber auch das Rauschen von Wasser beim Waschen, Baden, Duschen und der WC-Spülung.

## Was tun gegen den Lärm der Nachbarn?

Auf jeden Fall sollten Sie ein gutes Verhältnis zu Ihren Nachbarn rechts und links haben. Werfen Sie ihnen nicht vor, dass sie Sie mit ihren lauten Stimmen, dem Kindergeschrei, Hundegebell und dem lauten Treppenlaufen nerven. Das tun Sie nämlich auch. Der Fernseher ist zu laut? Ihrer übrigens auch. Sogar noch ein paar Reihenhäuser weiter weiß man, dass Sie Sonntagmorgens gerne Klassik hören. Deshalb ist es ganz wichtig, mit den Nachbarn zu reden und ggf. Ruhezeiten zu vereinbaren, um wenigstens hin und wieder ungestört von den Geräuschen nebenan zu sein. Vielleicht folgen Sie den Empfehlungen Ihrer „Mitbewohner“, Teppichfliesen auf die Treppenstufen zu kleben, das dämpft den Trittschall enorm.

## Was können Sie juristisch tun?

Natürlich gibt es Mittel und Wege, gegen lärmende Nachbarn rechtlich vorzugehen, wenn diese sich nicht an die gesetzlich geregelten Ruhezeiten halten. Folgende Ruhezeiten sind in verschiedenen Gesetzen geregelt und zwingend zu beachten:

- Nächtliche Ruhezeit von 22 bis 7 Uhr, sie gilt werktags von Mo. bis Sa.
- Da Landesrecht, kann sie abweichend geregelt sein, z. B. in Bayern
- Ganztags Ruhe an Sonn- und Feiertagen
- Die Mittagsruhe hingegen ist nicht gesetzlich geregelt. In vielen Hausordnungen ist sie für Hausbewohner bindend vorgesehen. Zuwiderhandlung kann zur Abmahnung bis hin zur Kündigung führen.

Sie haben auch die Möglichkeit, gegen Ihre Nachbarn zu klagen, dass durch deren Lärm Ihr Eigentum und Ihre Persönlichkeitsrechte verletzt sein könnten.

### **Lärm als Baumangel**

Besonders ärgerlich ist es, wenn Sie nach dem Kauf und Bezug eines neu errichteten Reihenhauses oder einer Doppelhaushälfte die Hellhörigkeit feststellen. In diesem Fall sollten Sie nicht zuerst gegen den störenden Nachbarn vorgehen. Richtiger Adressat ist der Bauherr oder der Bauträger, von dem das Haus errichtet und später erworben wurde. Denn der fehlende oder minderwertige Schallschutz kann einen Mangel des Bauwerkes darstellen. Ob Sie einen Anspruch auf Beseitigung, Nachbesserung, Kaufpreisminderung oder womöglich sogar Rücktritt vom Kaufvertrag haben, hängt davon ab, was werk- oder kaufvertraglich vereinbart war.

Lassen Sie bereits vor dem Vertragsabschluss prüfen, ob der Bauherr / Bauträger den bestmöglichen Schallschutz für Sie berücksichtigt hat. Hierzu sollten Sie sich an einen auf lärmrechtliche Problematiken bei Bau- und Kaufverträgen spezialisierten Rechtsanwalt wenden.

Erste Orientierungen zum Schallschutz und zum aktuellen Stand der Technik finden Sie auch unter:

<https://www.bautipps.de/ratgeber-innenausbau/schallschutz> und <https://www.dega-akustik.de/dega/aktuelles/empfehlung-103-2018/>

[www.nachbarstreit.com](http://www.nachbarstreit.com)