

Worauf Sie beim Neubau eines Reihenhauses / einer Doppelhaushälfte achten sollten:

von Rechtsanwalt Edmund M. Jung, Freiburg.

Planung / Baugenehmigung:

Aufgrund der Nähe eines Reihenhauses / einer Doppelhaushälfte zum künftigen Nachbarn kommt dem Schallschutz im Rahmen der Planung und im Baugenehmigungsverfahren eine besondere Bedeutung zu. Insbesondere müssen die baurechtlichen Anforderungen der DIN 4109 nebst Beiblatt 2 erfüllt sein. Erste Informationen hierzu finden Sie unter:

<https://laermberatung-wittstock.de/bauakustik.html>

<https://www.bautipps.de/ratgeber-innenausbau/schallschutz>

<https://www.dega-akustik.de/dega/aktuelles/empfehlung-103-2018/>

Angrenzerbenachrichtigung:

Nicht nur Sie, auch Ihre künftigen Nachbarn sind zur Einhaltung der vorgeschriebenen Schallschutzmaßnahmen verpflichtet. Sie haben ein Recht auf Akteneinsicht bei der für Sie zuständigen Baubehörde in das Bauvorhaben Ihres Nachbarn, um sich schon im Vorfeld zu vergewissern, dass den Anforderungen einer ausreichenden Dämmung und Schallentkopplung im Hinblick auf Trittschall und dem aktuellen Stand der Technik genügt wird. Anderenfalls müssen Sie Ihre Einwendungen im Rahmen der Angrenzerbenachrichtigung fristgerecht binnen vier Wochen schriftlich gegenüber der Baubehörde einreichen. Für das Land Baden-Württemberg ist dies beispielsweise in § 55 Abs. 2 der Landesbauordnung (LBO B-W) geregelt.

Hausbauvertrag:

Lesen Sie vor der Unterzeichnung sorgfältig Ihren Hausbauvertrag und richten Sie u. a. Ihr besonderes Augenmerk darauf, ob der Bauträger / Bauherr für Sie den bestmöglichen Schallschutz berücksichtigt hat. Damit vermeiden Sie unnötigen Stress im späteren nachbarlichen Zusammenleben für sich, Ihre Familie und Ihre Nachbarn. Nähere Informationen finden Sie hierzu unter:

link zu Lärm durch Trittschall in Reihen- und Doppelhäusern.

Lärm als Baumangel:

Sollten Sie dennoch nach dem Einzug Hellhörigkeit feststellen, ist zunächst die Ursache zu klären. Liegt ein Baumangel des eigenen Hauses oder ein solcher beim angrenzenden Haus vor. Oder kennen Ihre Nachbarn das nachbarliche Rücksichtnahmegebot nicht.

Im ersten Fall stehen Ihnen Gewährleistungsrechte gegenüber dem Bauträger / dem Bauherrn zu. Ein fehlender oder minderwertiger Schallschutz stellt einen Mangel des Bauwerkes dar. Ihre Ansprüche auf Beseitigung, Nachbesserung, Kaufpreisminderung oder womöglich sogar Rücktritt vom Kaufvertrag richten sich nach dem Hausbauvertrag und dem aktuellen Stand der Technik.

www.nachbarstreit.com

Sollten Baumängel im Haus des Nachbarn vorliegen, ist Ihr Nachbar zur Abhilfe verpflichtet und hat seinerseits Gewährleistungsrechte gegenüber seinem Bauträger / Bauherrn.

Rücksichtsloses Lärmen Ihrer Nachbarn fällt in die Kategorie verhaltensbedingter Lärm und stellt keinen Baumangel dar. Dennoch müssen Sie ein derartiges Verhalten nicht hinnehmen.

Nähere Informationen finden Sie unter „Lärm durch Trittschall in Reihen- und Doppelhäusern“.

www.nachbarstreit.com