

Memorandum

Die allgemein anerkannten Regeln der Technik in der Bauakustik

1. Einleitung

Seit mehreren Jahren wird unter Gutachtern, Bauherren, Architekten, Fachplanern, Rechtsanwälten und Gerichten immer wieder die Frage diskutiert, welcher Schallschutz geschuldet ist, welche Bedeutung den Anforderungen nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989) zukommt und ob sie als allgemein anerkannte Regeln der Technik gelten. Aufgrund unterschiedlicher Auffassungen von Gutachtern und zwischenzeitlich ergangener Rechtsprechung hat es der Fachausschuss für Bau- und Raumakustik der Deutschen Gesellschaft für Akustik (DEGA) als notwendig angesehen, im Jahr 2005 eine fachliche Stellungnahme abzugeben, die nunmehr aktualisiert und ergänzt wird.

2. Prüfung des geschuldeten Schallschutzes

Sowohl aus den Regelungen nach BGB §633 zur Beurteilung der Mangelfreiheit eines Werkes, als auch den vergleichbaren Regelungen der VOB/B kann ein 3-stufiges Prüfungsschema abgeleitet werden, nach dem sich der geschuldete Schallschutz ermitteln lässt. Über den Vertragstext hinaus sind in der Regel auch erläuternde und präzisierende Erklärungen der Vertragsparteien, z.B. Beschreibungen in Werbeprospekten oder Anzeigen in die Abwägung mit einzubeziehen. Die Vorgehensweise bei der Ermittlung des geschuldeten Schallschutzes ist ausführlich im Anhang B dargestellt.

3. Schallschutz nach DIN 4109

In der von den obersten Baubehörden der Bundesländer als Technische Baubestimmung eingeführten DIN 4109 sind Anforderungen an die Luft- und Trittschalldämmung sowie an Schalldruckpegel aus Wasserinstallationen, haustechnischen Anlagen und Betrieben festgelegt. Diese Anforderungen nach DIN 4109 sind deshalb bauordnungsrechtlich einzuhalten. Zum Niveau dieser Anforderungen heißt es im „Anwendungsbereich und Zweck“ der Norm: *„... sind Anforderungen an den Schallschutz mit dem Ziel festgelegt, Menschen in Aufenthaltsräumen vor unzumutbaren Belästigungen durch Schallübertragung zu schützen“*. Weiter heißt es: *„Aufgrund der festgelegten Anforderungen kann nicht erwartet werden, dass Geräusche von außen oder aus benachbarten Räumen nicht mehr wahrgenommen werden. Daraus ergibt sich insbesondere die Notwendigkeit gegenseitiger Rücksichtnahme durch Vermeidung unnötigen Lärms.“*

Dies wird auch aus der Tabelle 1 der VDI-Richtlinie 4100 Ausgabe 2007 oder den verbalen Beschreibungen der Tabelle 10 der DEGA-Empfehlung 103 deutlich, wobei die Klasse D in etwa einem Schallschutz nach DIN 4109 entspricht (siehe Anhang C). Die genannten Tabellen enthalten ausführliche, auch von Laien verständliche verbale Beschreibungen zu den wahrnehmbaren Geräuschen aus Nachbarwohnungen.

4. Technische Stellungnahme zum Sachverhalt der BGH-Urteile vom 16.04.2007 und 04.06.2009

Um die den beiden Urteilen des Bundesgerichtshofes BGH VII ZR 45/06 vom 16.04.2007 und BGH VII ZR 54/07 vom 04.06.2009 zugrunde liegenden Sachverhalte aus technischer Sicht bewerten und einordnen zu können, müssen die zeitliche Entwicklung der Bauweisen und die damit verknüpften Werte der Schalldämmung genau betrachtet werden. Aufgrund der großen baulichen Unterschiede und Entwicklungen muss diese Betrachtung getrennt für die Gebäudetypen „Doppel- und Reihenhäuser“ sowie „Mehrfamilienhäuser“ erfolgen.

Bei Doppel- und Reihenhäusern hat sich seit den 70er Jahren die 2-schalige Ausführung von Trennwänden durchgesetzt. Dennoch wurde in das 1989 erschienene Normblatt DIN 4109 nur ein Anforderungswert von $R'_w \geq 57$ dB aufgenommen, der theoretisch auch mit einschla-



ligen Trennwänden erreichbar ist. Die einschalige Ausführung und der Anforderungswert $R'_w \geq 57$ dB für die Luftschalldämmung von Reihenhaustrennwänden waren jedoch bereits zum Erscheinungszeitpunkt der DIN 4109 im Jahr 1989 nicht mehr anerkannte Regel der Technik, wie die obigen Ausführungen und eine Vielzahl von Veröffentlichungen (Siehe Anhang A belegen).

Im Jahr 2005 wurde dieses Memorandum erstmalig veröffentlicht und eine klare fachliche Aussage zur anerkannten Regel der Technik von Reihenhaustrennwänden getroffen. Auch auf juristischer Ebene wurde diese Auffassung mehrfach gerichtlich bestätigt (OLG München, Urt. v. 14.05.2005 - 28 U 1921/05 - NJW 2006, 1163; OLG München, Urt. v. 28.05.2003 - 15 U 3660/00 - BauR 2004, 721 (Ls.) = IBR 2004, 197 f.; OLG München, Urt. v. 03.02.1998 - 9 U 3922/97 BauR 1999, 399).

Zu Mehrfamilienhäusern im Urteil des BGH VII ZR 54/07 vom 04.06.2009 ist die Rede davon, dass bei üblichem Komfort-Standard, bei dem die Bewohner einer Wohnung „im Allgemeinen Ruhe finden“, die Schallschutzstufen II und III der VDI-Richtlinie 4100, Ausgabe 1994 oder das Beiblatt 2 zur DIN 4109, Ausgabe 1989 Anhaltspunkte liefern können. Diese Verallgemeinerung ist aus technischer Sicht nicht nachvollziehbar und spiegelt nicht in jedem Fall die für Mehrfamilienhäuser heute üblichen Konstruktionen und damit erreichbaren Werte der Schalldämmung wider. Auf derartige technische Situationen nimmt der BGH in seinem Urteil unter Punkt II.2.b.cc konkret Bezug:

„Da zu den bei der Vertragsauslegung zu berücksichtigenden Umständen auch gehört, welcher Schallschutz nach den die anerkannten Regeln der Technik einzuhaltenden Bauweisen erbracht werden kann (BGH, Urteil vom 14.06.2007 - VII ZR 45/06, aaO), kann sich im Einzelfall etwas anderes z.B. dann ergeben, wenn höhere Schalldämm-Maße als nach der DIN 4109 wegen der Besonderheiten der Bauweise nicht oder nur mit ungewöhnlich hohen Schwierigkeiten eingehalten werden können.“

Dies betrifft beispielsweise leichte massiven Außen- und Innenwandkonstruktionen, leichte Montagetreppen, die Holzbauweise, Türen sowie Flurwände von Wohneinheiten oder Revitalisierungen / Sanierungen:

- Die zunehmend unter wärmetechnischen Aspekten dimensionierten Außenbauteile haben sich auf den Schallschutz zwischen Wohnungen nur teilweise positiv ausgewirkt. Mit den gegenwärtig auch üblichen Bauweisen mit leichten, massiven Außen- und



Innenwandkonstruktionen als flankierende Bauteile sind in der Regel keine besseren Werte für die Luftschalldämmung von Wänden / Decken zwischen Wohnungen und Arbeitsräumen in Mehrfamilienhäusern erreichbar, als in dem Normblatt DIN 4109, Ausgabe 1989 mit $R'_w \geq 53 / 54$ dB mindestens gefordert.

- Bei leichten Montagetreppen innerhalb von mehrgeschossigen Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern kann ein erhöhter Schallschutz durch heute übliche Standardlösungen nicht sicher erreicht werden.
- Holzbauteile und Massivbauteile weisen häufig unterschiedliche schalltechnische Konstruktionsmerkmale auf. Deshalb kann bei Wohnungstrenndecken in Holzbauweise nicht immer von einem erhöhten Trittschallschutz ausgegangen werden.
- Grundrisse, bei denen Wohnungseingangstüren direkt in Aufenthaltsräume führen, sind üblich und teilweise (z.B. wg. Barrierefreiheit) gewünscht, wären jedoch bei der generellen Forderung eines erhöhten Schallschutzes unzulässig.
- Bei Revitalisierungen / Sanierungen ist aufgrund der vorhandenen Bausubstanz häufig nur ein Schallschutz nach DIN 4109 erreichbar.

Der BGH musste sich in seinen Urteilen nicht mit den aufgeführten Themen auseinandersetzen; insofern können die Urteile zu diesen und weiteren Themenbereichen keinerlei Aussagekraft haben.

Aus dem BGH-Urteil kann deshalb für Mehrfamilienhäuser nicht grundsätzlich der Schluss gezogen werden, dass ein über die DIN 4109, Ausgabe 1989 hinausgehender Schallschutz generell die allgemein anerkannten Regeln der Technik darstellt.

Zusammenfassend ist aus technischer Sicht festzustellen, dass sich aufgrund der üblichen Bauweisen für Reihenhäuser ein über den, gemäß DIN 4109 mindestens einzuhaltenden Anforderungen liegender Schallschutz begründen lässt (siehe Anhang A, Nr. 1 dieses DEGA-Memorandums), während dies für Mehrfamilienhäuser gegenwärtig nicht allgemein möglich ist.

5. Bautechnische Entwicklung und allgemein anerkannte Regeln der Technik

Die bautechnische Entwicklung zeigt eine zunehmende Vielfalt an Baustoffen und Baukonstruktionen. Im Allgemeinen allerdings ohne eine qualitative Verbesserung des Schallschutzes.

Gegenwärtig ist aufgrund der zunehmend höheren Ansprüche der Wohnungsnutzer und nicht zuletzt der höchstrichterlichen Rechtsprechung eine Entwicklung der Baubeteiligten erkennbar, einen gegenüber DIN 4109 besseren Schallschutz zu erzielen. Die damit verbundene Diskussion der Schutzziele wird vom Fachausschuss begrüßt, und es wird empfohlen, konkrete Kennwerte oder eine entsprechende Schallschutzklasse gemäß DEGA Empfehlung 103 zu vereinbaren. Die genaue bautechnische Entwicklung und deren Auswirkungen auf den baulichen Schallschutz bleibt abzuwarten.

Seit vielen Jahren haben sich jedoch für einige Bereiche der Bautechnik standardmäßige Grundkonstruktionen durchgesetzt, mit denen ein besserer Schallschutz erreicht wird, als in DIN 4109 gefordert ist. Da der Einsatz derartiger Konstruktionen seitens des Fachausschusses als allgemein anerkannt und üblich betrachtet wird, gelten diese und die mit ihnen zu erreichenden schalltechnischen Kennwerte als allgemein anerkannte Regel der Technik.

Eine Liste, bei denen DIN 4109:1989-11 von den derzeitigen allgemein anerkannten Regeln der Technik abweicht, ist im Anhang A zusammengestellt. Darin sind nur solche Konstruktionen enthalten, über die entsprechende wissenschaftliche Untersuchungen vorliegen, die es ermöglichen, diese seitens des Fachausschusses als allgemein anerkannte Regel der Technik einzustufen. Die Liste enthält auch weitere Punkte, bei denen die Anforderungen gemäß DIN 4109 nach Meinung des Fachausschusses unabhängig von der verwendeten Konstruktion von den allgemein anerkannten Regeln der Technik abweichen.

6. Erhöhter Schallschutz

Die Festlegung weiterer, höherer Anforderungsniveaus, wie sie beispielsweise im Beiblatt 2 zu DIN 4109, in der Richtlinie VDI 4100:2007-08 und in der DEGA-Empfehlung 103 (Schallschutzausweis) vorgeschlagen sind, dienen ausschließlich dazu, allen am Bau Beteiligten ein Werkzeug an die Hand zu geben, mit dem sie in der Lage sind, höhere Anforderungs-



stufen in vernünftiger Weise zu formulieren und zu planen. Die vorgeschlagenen Werte werden in der Regel erst dann zu Anforderungen, wenn sie vertraglich vereinbart werden, wobei jeweils alle Vertragsumstände (z.B. Baubeschreibung, Exposé, Bautafel) zu betrachten sind. Keines der in o.g. Regelwerken angegebenen Anforderungsniveaus stellt a priori ein geschuldetes Anforderungsniveau im Sinne der allgemein anerkannten Regeln der Technik dar.

7. Schlussbemerkung

Die auch in der Bautechnik fortschreitende technische Entwicklung bringt es mit sich, dass die Liste im Anhang A mit den dort aufgeführten Punkten seitens des DEGA-Fachausschusses von Zeit zu Zeit überprüft und gegebenenfalls aktualisiert wird. Dieses Memorandum wurde vom Fachausschuss Bau- und Raumakustik der Deutschen Gesellschaft für Akustik e.V. erarbeitet und 2005 erstmals veröffentlicht. Der Fachausschuss umfasst gegenwärtig ca. 150 aktive Mitglieder, u.a. bestehend aus beratenden Ingenieuren, Sachverständigen, Gutachtern, Angehörigen von Hochschulen und Behörden sowie Industrievertretern. Eine auszugsweise Mitgliederliste ist auf der Homepage der DEGA (<http://www.dega-akustik.de/fachausschuesse/bra>) einsehbar.

Im Anhang B ist aus juristischer Sicht die Vorgehensweise bei der Ermittlung des geschuldeten Schallschutzes ausführlich dargestellt.

Berlin, März 2011

gez. Dipl.-Ing. Christian Burkhart

Vorsitzender des Fachausschusses

Deutsche Gesellschaft für Akustik e.V.
Fachausschuss Bau- und Raumakustik
Alte Jakobstraße 88
D-10179 Berlin

Anhang A:

Auflistung der Punkte, bei denen DIN 4109:1989-11 von den derzeitigen allgemein anerkannten Regeln der Technik abweicht

Nr. 1 Schalldämmung zwischen Doppel- und Reihenhäusern	
Konstruktion	Haustrennwände von Doppel- und Reihenhäusern
a.a.R.d.T. für die Ausführung und der damit mindestens erreichbare Schallschutz	zweischalige Ausführung Luftschalldämmung Haustrennwände für unterkellerte Häuser $R'_{w} \geq 62$ dB für nicht unterkellerte Häuser im Erdgeschoss $R'_{w} \geq 60$ dB Trittschalldämmung Decken und Treppen $L'_{n,w} \leq 46$ dB
Begründung	Die zweischalige Ausführung von Reihenhaustrennwänden hat sich seit vielen Jahren durchgesetzt. Aus den vorliegenden statistischen Untersuchungen und Betrachtungen zu dem mit verschiedenen Bauweisen erreichbaren Schallschutz ist ersichtlich, dass die oben genannten Anforderungen für die Luft- und Trittschalldämmung sicher erreicht werden.
Zitierbarer Text	Die zweischalige Ausführung von Reihenhaustrennwänden entspricht nach Auffassung des Fachausschusses den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik. Mit dieser Ausführung lassen sich für Haustrennwände ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß von mindestens $R'_{w} \geq 62$ dB (mit Unterkellerung) und $R'_{w} \geq 60$ dB (ohne Unterkellerung im Erdgeschoss) sowie für Decken und Treppen ein bewerteter Norm-Trittschallpegel von höchstens $L'_{n,w} \leq 46$ dB erreichen.
Quelle/Datum:	DEGA Fachausschuss Bau- und Raumakustik, 15. März 2005

Nr. 1 Schalldämmung zwischen Doppel- und Reihenhäusern		
Literatur / Untersuchungen		
Autor	Titel	Quelle
R. Kurz, G. Lott, P. Lutz	Schallschutz in Pilotprojekten für den kostengünstigen Wohnungsbau	Fortschritte der Akustik, DAGA 1985 Stuttgart, S. 321 – 324
J. Nutsch	Wirtschaftlicher Schallschutz bei Reihenhaustrennwänden	wksb 20/1986, S. 16 – 20
W.-D. Kötz	Der bauliche Schallschutz in der Praxis – Was bieten Neubauten an Innenschallschutz	Zeitschrift für das gesamte Sachverständigenwesen ZSW, Heft 4, 1988, S. 89 – 95
K. Gösele	Kostengünstige Haustrennwände hoher Schalldämmung	Bauforschungsbericht des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen, Städtebau, Bericht F 2164, IRB-Verlag, 1990
K. Gösele, W. Schüle, H. Künzel	Schall · Wärme · Feuchte – Grundlagen, neue Erkenntnisse und Ausführungshinweise für den Hochbau	Bauverlag Wiesbaden und Berlin, 10. Auflage, 1997, S. 66
C. Ruhe, R. Neumann	Schallschutz von Haustrennwänden	Mitteilungsblatt Nr. 210 der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. 3/1998 (3. Auflage 2002)
H. Baumgartner, R. Kurz	Mangelhafter Schallschutz von Gebäuden	Schadensfreies Bauen, Band 27, Hrg. G. Zimmermann, Fraunhofer IRB-Verlag, 2003, S. 119
R. Kurz, F. Schnelle	DIN 4109 Teil 10 – ein Fortschritt der Bauakustik?	Fortschritte der Akustik, DAGA 2003 Aachen, S. 153 - 154
C. Ruhe	Schallschutz von Haustrennwänden – Die Fuge macht's	Beratende Ingenieure, Springer-Verlag, Mai 2003, S. 31 - 36
S. Locher-Weiß	Rechtliche Probleme des Schallschutzes	Werner, Neuwied Dezember 2004
C. Burkhart	Zweischalige Haustrennwände	Fortschritte der Akustik, DAGA 2005 München
K. Focke, C. Ruhe	Schallschutz von Haustrennwänden, Was ist erreichbar? Was wird geschuldet?	wksb 56/2006, S. 19 - 30
S. Locher-Weiß	Schallschutz im Wohnbau - Eine unendliche Geschichte - die Auswirkungen der Entscheidungen des BGH zum Schallschutz vom 14.06.2007 und 04.06.2009	Baurecht 2010, Seite 368 ff
DEGA e.V.	DEGA-Empfehlung 103	DEGA e.V., www.dega-akustik.de



Nr. 2 Schalldämmung von Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen	
Bemerkungen, DIN 4109, Tabelle 3, Spalte 5	Sonderfall Gebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen
Schalltechnischer Mindestwert	Ausnahmeregelung nur für Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen; sonst identische Anforderungen wie bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen
Begründung	In Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen wird regelmäßig keine geringere Anforderung an den Schallschutz zwischen den Wohneinheiten geplant und angestrebt, als in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen. Die in DIN 4109 enthaltene Ausnahmeregelung wird häufig außerhalb ihres ursprünglichen Zwecks (kleine Einliegerwohnungen in Einfamilienhäusern) angewendet.
Zitierbarer Text	In Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen (außer Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen) gelten dieselben Anforderungen an die Luft- und Trittschalldämmung der Bauteile wie in anderen Mehrfamilienhäusern mit mehreren Wohnungen.
Quelle/Datum:	DEGA Fachausschuss Bau- und Raumakustik, 15. März 2005

Nr. 3 Trittschalldämmung von Massivtreppenläufen und -podesten in Mehrfamilienhäusern	
Konstruktion	Massivtreppenläufe und -podeste in Mehrfamilienhäusern
a.a.R.d.T. für den mindestens erreichbaren Schallschutz	Trittschalldämmung Treppenläufe und -podeste $L'_{n,w} \leq 53$ dB
Begründung	<p>Die trittschallgedämmte Ausführung hat sich seit vielen Jahren bewährt und durchgesetzt. Mit folgenden Ausführungen lässt sich ein bewerteter Norm-Trittschallpegel von $L'_{n,w} \leq 53$ dB sicher erreichen.</p> <p>Hierzu zählen beispielsweise:</p> <p>Elastisch gelagerte oder mit Entkopplungselementen befestigte Treppenläufe oder -podeste mit umlaufender Trennung, schwimmend verlegte Gehbeläge, schwimmende Estriche auf Podesten oder weich federnde Bodenbeläge</p>
Zitierbarer Text	Die trittschallgedämmte Ausführung von massiven Treppenläufen und -podesten in Mehrfamilienhäusern hat sich seit vielen Jahren bewährt und durchgesetzt und entspricht nach Auffassung des Fachausschusses der DEGA den anerkannten Regeln der Technik. Mit dieser Ausführung lässt sich ein bewerteter Norm-Trittschallpegel von $L'_{n,w} \leq 53$ dB sicher erreichen.
Quelle/Datum:	DEGA Fachausschuss Bau- und Raumakustik, 17. September 2010

Nr. 3 Trittschalldämmung von Massivtreppenläufen und -podesten in Mehrfamilienhäusern

Literatur / Untersuchungen

Autor	Titel	Quelle
C. Fichtel, J. Scheck, H.M. Fischer	Untersuchungen zur Schallübertragung von Massivtreppen	Fortschritte der Akustik, DAGA 2008 Dresden
J. Scheck, R. Kurz, C. Fichtel, STEP GmbH	Schallschutz bei Wohnungstrep- pen	Ein Handbuch über den Trittschall- schutz von Leichtbautreppen im Woh- nungsbau
T. Möck, H.M. Fischer, J. Scheck, R. Kurz	Zum Stand des Schallschutzes bei Treppen in Massiv- und Leichtbauweise	Fortschritte der Akustik, DAGA 2003 Aachen
H. Ertel	Verbesserung des Trittschall- schutzes von Massivtreppen durch elastische Lagerung	IBP-Bericht BS 79/82
K. Gösele, J. Karádin	Schalldämmung zwischen Woh- nung und Treppenraum	FBW-Blätter 6-1971



Anhang B:

Prüfung des geschuldeten Schallschutzes

Autorin: Rechtsanwältin Susanne Locher-Weiß

1. Die Ermittlung des Vertragsinhaltes bereitet bei Bauverträgen häufig Schwierigkeiten, da die Leistungsbeschreibungen oft unklar, unvollständig, sogar widersprüchlich und mithin wenig aussagekräftig sind. Dies zeigen verschiedene Urteile der Obergerichte und vor allem des Bundesgerichtshofs BGH Ur. v. 14.06.2007 – VII ZR 45/09 = BauR 2007, 1570; BGH Ur. v. 04.06.2009 – VII ZR 54/07 = BauR 2009, 1288) aus den letzten Jahren wiederkehrend.

Die oft lange Zeit nach Vertragsabschluss vorzunehmende schwierige Interpretation des Vertrages durch die Gerichte und Parteien bezüglich des Maßes des vertraglich geschuldeten Schallschutzes ließe sich regelmäßig durch klare vertragliche Regelungen vermeiden. Dies sieht auch der Gesetzgeber so, der sein - nachstehend dargestelltes - 3-stufiges Prüfungsschema vorrangig an den vertraglichen Vereinbarungen orientiert. Damit will er den Parteien das Steuerungsinstrument für die Qualität der Bauleistung in die Hand geben, wenngleich bestimmte Mindestanforderungen, nämlich die anerkannten Regeln der Technik nicht unterschritten werden dürfen, außer das Einverständnis des Vertragspartners nach umfangreicher Beratung und Aufklärung liegt vor.

Der Bundesgerichtshof hat in den beiden o.g. entschiedenen Fällen – in der Entscheidung aus dem Jahr 2007 ging es um Mängel der Trennwand zwischen zwei Doppelhaushälften, in der Entscheidung aus dem Jahre 2009 ging es um die Schallübertragung von Nachbarwohnungen bei einer Eigentumswohnung – die Auffassung vertreten, dass DIN 4109 in aller Regel nicht die anerkannten Regeln der Technik wiedergäbe. DIN 4109 sei ausweislich der Formulierung unter Ziffer 1 der genannten Norm nur anerkannte Regel der Technik in Bezug auf den Schutz vor unzumutbaren Belästigungen, nicht jedoch anerkannte Regel der Technik für einen üblichen Qualitäts- und Komfortstandard, bei dem die Bewoh-



ner „im Allgemeinen Ruhe finden“. Welche Schallschutzwerte bei einem üblichen Qualitäts- und Komfortstandard den anerkannten Regeln der Technik entsprechen, hat der Bundesgerichtshof jedoch ausdrücklich offen gelassen. Dies wird in der Praxis häufig verkannt.

2. Das Prüfungsschema sieht im Wesentlichen wie folgt aus:
 - 2.1 Es ist vorrangig der Schallschutz geschuldet, der sich aus den vertraglichen Vereinbarungen ergibt (Beschaffensvereinbarung). Eine Vereinbarung kann auf mehrere Arten zustande kommen:
 - 2.1.1 Es sind bestimmte Schallschutzniveaus mit zahlenmäßigen Angaben, die erreicht werden müssen, vereinbart:
 - 2.1.1.1 Diese sind dann - vorbehaltlich nachstehend Ziffer 2.1.1.2 - zwingend vertraglich einzuhalten.
 - 2.1.1.2 Sind allerdings die vereinbarten Schallschutzniveaus niedriger als die, die sich aus den anerkannten Regeln der Technik im Sinne obiger Ziffer 1 ergeben, ist die Vereinbarung nur rechtlich haltbar, wenn der Vertragspartner über die Negativabweichung umfangreich aufgeklärt wurde und mit der Abweichung einverstanden ist. Denn es werden die Vertragserklärungen von den Gerichten so ausgelegt werden, dass der Unternehmer stillschweigend mindestens die Schallschutzqualität, die sich aus den anerkannten Regeln der Technik ergibt, zusichert (vgl. BGH Urt. v. 04.06.2009, BauR 2009, 1288; BGH Urteil vom 14.05.1998, BauR 1998, 872).
 - 2.1.2 Es ist eine bestimmte Konstruktion vereinbart:

2.1.2.1 Ergibt sich bei ihrer sorgfältigen Ausführung ein höheres Schallschutzniveau als das der anerkannten Regeln der Technik im Sinne obiger Ziffer 1, muss dennoch der mit der Konstruktion erreichbare höhere Wert eingehalten werden (vgl. BGH a.a.O.).

Beispiel 1: Ergibt die Vereinbarung von Material und/oder sonstiger Ausführungsart einer Doppelhaustrennwand bei einwandfreier Ausführung ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß von $R'_w = 67$ dB, so reicht es nicht aus, wenn ein $R'_w = 62$ dB oder gar nur $R'_w = 57$ dB erreicht sind.

Beispiel 2: Ergibt sich anhand vom vereinbarten Material und der Ausführungsart einer Doppelhaustrennwand ein rechnerisches bewertetes Bau-Schalldämm-Maß von $R'_w = 67$ dB, wird aber tatsächlich - entgegen der Vereinbarung - ein Material verbaut, das einen rechnerischen Wert von $R'_w = 70$ dB zuließe, so liegt an sich ein Mangel des Schallschutzes nicht vor, solange $R'_w = 67$ dB erreicht sind. Gerügt werden könnten aber ggf. Mängel der Gewerke (z.B. Verstöße gegen die anerkannten Regeln des Maurerhandwerkes, wenn z.B. Schallbrücken bestehen).

Ist ein bestimmtes Material/eine bestimmte Ausführungsart nicht im Vertrag vereinbart, kann sich der Unternehmer, da er mit seiner dann erfolgenden Auswahl des Materials/der Ausführungsart ein sog. Leistungsbestimmungsrecht ausübt, nicht auf die Werte nach den anerkannten Regeln der Technik zurückziehen, wenn die gewählte Bauweise bei ordnungsgemäßer Ausführung dem gegenüber höherer Schallschutzwerte ergibt (BGH Ur. v. 04.06.2009, BauR 2009, 1288, Rdn. 20).

2.1.2.2 Ergibt die sorgfältige Ausführung der Konstruktion einen rechnerisch niedrigeren Wert als der Wert, der nach den anerkannten Regeln der Technik einzuhalten ist, so gilt das unter Ziffer 2.1.1.2 Gesagte.



- 2.1.3 Das geschuldete Schallschutzmaß kann sich nicht nur aus Angaben von Dezibelwerten oder der Vereinbarung einer bestimmten Konstruktion ergeben, sondern auch aus dem Komfortstandard abzuleiten sein, wie er sich aus dem Vertragswortlaut und ergänzender Heranziehung der weiteren Vertragsumstände (z.B. Exposés, Werbeanzeigen, Bauschilder etc.) ergibt. Wird durch solche Angaben vermittelt, dass das Bauwerk in einem exklusiven Standard erstellt wird, ist auch ein entsprechend besserer Schallschutz geschuldet. Die Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik für das übliche Qualitäts- und Komfortniveau reicht in diesem Falle nicht aus (vgl. BGH Ur. v. 04.06.2009, BauR 2009, 1288, Rdn. 20).
- 2.2 Fehlt eine Beschaffenheitsvereinbarung nach Ziffer 2.1 muss das Schallschutzniveau erreicht sein, das sich für den nach dem Vertrag vorausgesetzten Verwendungszweck eignet, wobei auch hier mindestens die anerkannten Regeln der Technik einzuhalten sind.
- 2.3 Fehlt eine Beschaffenheitsvereinbarung nach Ziffer 2.1 und führt der Verwendungszweck nach Ziffer 2.2 nicht weiter, muss das Bauwerk den Erwartungen des Bestellers entsprechen und ein Schallschutz erreicht sein, der bei gleichartigen Bauwerken üblich ist und das Bauwerk zur gewöhnlichen Verwendung geeignet macht. Hierbei ist nach der Rechtsprechung (BGH a.a.O.), die Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik im Sinne der Ziffer 1 von erheblicher Bedeutung.



Zusammenfassend kann noch einmal Folgendes gesagt werden:

Um Rechtsstreitigkeiten über den geschuldeten Schallschutz zu vermeiden, sind klare Vereinbarungen dringend zu empfehlen. Mit Vereinbarungen kann - jedenfalls nicht ohne ausführlichste Aufklärung und dem daraufhin erklärten Einverständnis des Vertragspartners - aber das Schallschutzniveau nicht unterschritten werden, das sich nach den anerkannten Regeln der Technik ohnehin ergäbe.

Für den Fall, dass eine vertragliche Vereinbarung fehlt, sind regelmäßig die allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. Denkbar ist es hierbei, dass sich die anerkannten Regeln der Technik entweder auf ein Anforderungsniveau in Dezibel beziehen oder aber, dass eine bestimmte Baukonstruktion als den anerkannten Regeln der Technik entsprechend angesehen wird.

Unabhängig von diesen Ausführungen ist DIN 4109 als bauaufsichtsrechtlich eingeführte Norm einzuhalten. Dies ist eine notwendige Voraussetzung für eine ordnungsgemäße (genehmigungsfähige) Bauerstellung. Die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Anforderungen ist jedoch nicht zwingend gleichbedeutend - und damit hinreichend - im Sinne der Einhaltung der unter den vorliegenden Ziffern beschriebenen vertragsrechtlichen Anforderungen.

Anhang C:

Verbale Beschreibung und subjektive Wahrnehmbarkeit der Schallschutzklassen der DEGA-Empfehlung 103

Hinweise zum Schallschutzausweis

Klasse	Beschreibung	Bemerkung
Standort und Außenlärmsituation		
Klasse A*:	sehr leises Wohngebiet	
Klasse A:	ruhiges Wohngebiet	
Klasse B:	Wohngebiet ohne besondere Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile	
Klasse C:	Misch- bzw. Kerngebiet mit mäßiger Außenlärmbelastung und Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile	
Klasse D:	Misch- bzw. Kerngebiet mit hohen Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile	
Klasse E:	Gewerbegebiet oder hohe Außenlärmbelastung und sehr hohe Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile	
Klasse F:	Industriegebiet oder sehr hohe Außenlärmbelastung und sehr hohen Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile	

Klasse	Baulicher Schallschutz	Bemerkung
Klasse A*:	Wohninheit mit sehr gutem Schallschutz, die ein ungestörtes Wohnen nahezu ohne Rücksichtnahme gegenüber den Nachbarn ermöglicht.	
Klasse A:	Wohninheit mit sehr gutem Schallschutz, die ein ungestörtes Wohnen ohne große Rücksichtnahme gegenüber den Nachbarn ermöglicht.	Entspricht einem erhöhten Schallschutz bei Reihen- und Doppelhäusern
Klasse B:	Wohninheit mit gutem Schallschutz, die bei gegenseitiger Rücksichtnahme zwischen den Nachbarn ein ruhiges Wohnen bei weitgehendem Schutz der Privatsphäre ermöglicht.	Einspricht einem üblichen Schallschutz bei Reihen- und Doppelhäusern
Klasse C:	Wohninheit mit gegenüber der Klasse D wahrnehmbar besserem Schallschutz, in der die Bewohner bei üblichem rücksichtsvollen Wohnverhalten im allgemeinen Ruhe finden und die Vertraulichkeit gewahrt bleibt.	Entspricht einem erhöhten Schallschutz für Wohnungen
Klasse D:	Wohninheit mit einem Schallschutz, der die Anforderungen der DIN 4109:1989-11 für Geschosshäuser mit Wohnungen und Arbeitsräumen im Wesentlichen erfüllt und damit die Bewohner in Aufenthaltsräumen im Sinne des Gesundheitsschutzes vor unzumutbaren Belästigungen durch Schallübertragung aus fremden Wohneinheiten und von außen schützt. Es kann nicht erwartet werden, dass Geräusche aus fremden Wohneinheiten oder von außen nicht mehr wahrgenommen werden. Dies erfordert gegenseitige Rücksichtnahme durch Vermeidung unnötigen Lärms. Die Anforderungen setzen voraus, dass in benachbarten Räumen keine ungewöhnlich starken Geräusche verursacht werden.	Entspricht im Wesentlichen dem Anforderungsniveau nach DIN 4109 an Wohnungen (Ausnahmen: siehe DEGA-Empfehlung 103, Abschnitt II.3)
Klasse E:	Wohninheit mit einem Schallschutz, der die Anforderungen der DIN 4109:1989-11 nicht erfüllt. Belästigungen durch Schallübertragung aus fremden Wohneinheiten und von außen sind möglich; besondere Rücksichtnahme ist unbedingt erforderlich. Die Vertraulichkeit ist nicht mehr gegeben.	
Klasse F:	Wohninheit mit einem schlechten Schallschutz, der deutlich unter den Anforderungen der DIN 4109:1989-11 liegt. Mit Belästigungen durch Schallübertragung aus fremden Wohneinheiten und von außen muss auch bei bewusster Rücksichtnahme gerechnet werden; Vertraulichkeit kann nicht erwartet werden.	
Klasse EW2:	Schallschutz im eigenen Wohnbereich, bei welchem ein Mindestmaß an Vertraulichkeit gewährleistet werden kann und erhebliche Störungen vermieden werden.	
Klasse EW1:	Schallschutz im eigenen Wohnbereich, bei welchem Vertraulichkeit nicht erwartet werden kann.	

Tabelle 10: orientierende Beschreibungen der subjektiven Wahrnehmbarkeit von üblichen Geräuschen aus benachbarten Wohneinheiten

	F	E	D	C	B	A	A*
laute Sprache	einwandfrei zu verstehen, sehr deutlich hörbar		einwandfrei zu verstehen, deutlich hörbar	teilweise zu verstehen, im Allgemeinen hörbar	im Allgemeinen nicht verstehbar, teilweise hörbar	nicht verstehbar, noch hörbar	nicht verstehbar, nicht hörbar
Angehobene Sprache	einwandfrei zu verstehen, sehr deutlich hörbar	einwandfrei zu verstehen, deutlich hörbar	teilweise zu verstehen, im Allgemeinen hörbar	im Allgemeinen nicht verstehbar, teilweise hörbar	nicht verstehbar, noch hörbar	nicht verstehbar, nicht hörbar	
Normale Sprache	einwandfrei zu verstehen, deutlich hörbar	teilweise zu verstehen, im Allgemeinen hörbar	im Allgemeinen nicht verstehbar, teilweise hörbar	nicht verstehbar, noch hörbar	nicht verstehbar, nicht hörbar		
Sehr laute Musik	sehr deutlich hörbar					deutlich hörbar	hörbar
Laute Musik	sehr deutlich hörbar				deutlich hörbar	hörbar	noch hörbar
Normale Musik	sehr deutlich hörbar			deutlich hörbar	hörbar	noch hörbar	im Allgemeinen nicht hörbar
Wasserinstallationen, Urinieren	sehr deutlich hörbar	deutlich hörbar	hörbar	noch hörbar	im Allgemeinen nicht hörbar		
Betätigungsspitzen	sehr deutlich hörbar		deutlich hörbar	hörbar	noch hörbar	im Allgemeinen nicht hörbar	
Nutzergeräusche bei normaler Handhabung	sehr deutlich hörbar		deutlich hörbar	hörbar	noch hörbar	im Allgemeinen nicht hörbar	
Gehgeräusche	Sehr deutlich hörbar		deutlich hörbar	hörbar	noch hörbar	im Allgemeinen nicht hörbar	nicht hörbar
Spielende Kinder	sehr deutlich hörbar			deutlich hörbar	hörbar	noch hörbar	im Allgemeinen nicht hörbar
Haushaltsgeräte	sehr deutlich hörbar			deutlich hörbar	hörbar	noch hörbar	im Allgemeinen nicht hörbar
Bedingungen für die Gültigkeit der Beschreibungen:							
<ol style="list-style-type: none"> Nachhallzeit im Empfangsraum $T = 0,5$ s (bzw. Absorptionsfläche $A = 10$ m²) und übliches Volumen des Empfangsraums von 30 bis 60 m³ Übertragungsfläche wie zwischen üblichen Wohn- bzw. Schlafräumen von 10 bis 15 m² stetiger Frequenzverlauf der Schalldämmung/Trittschallpegel ohne auffällige Einbrüche Grundgeräuschpegel von $L_{eq} = 20$ dB(A) sowie zeitliche und spektrale Verteilung entsprechend Rosa Rauschen 							