

28. September 2017



Mitglieder-Information

Schallschutz im Hochbau - eine Situationsbeschreibung mit Verhaltensratschlägen für Bauträger und Hausbauunternehmen

I. Sachstand der Schallschutznormung

Seit inzwischen schon mehr als einem Jahr (Juni 2016) hat das Deutsche Institut für Normung (DIN) die aktualisierte Fassung der Schallschutznorm DIN 4109 veröffentlicht.

Diese Norm ist damit – wie man bei Gesetzen sagen würde – „in Kraft getreten“. Schon zu Anfang soll aber eindeutig klargestellt werden, dass eine DIN-Norm niemals mit einer gesetzlichen Regelung gleichzustellen ist. Darauf kommen wir später noch zurück.

Die DIN 4109 – 2016 trägt jetzt den Titel „**Mindestanforderungen für den Schallschutz im Hochbau**“. Sie unterscheidet sich bei den festgelegten Anforderungen nicht fundamental, aber doch in einigen Details von der alten Fassung, die aus dem Jahre 1989 stammte.

Die zentrale Neuerung besteht somit nicht in den Anforderungswerten als solchen, sondern ist an versteckter Stelle in Teil 2 der Norm zu finden. Dort wird das **Rechenverfahren** festgelegt mit Hilfe dessen der Schallschutznachweis gegenüber der Baugenehmigungsbehörde erbracht werden soll. Der Teil 2 sieht jetzt in der Neufassung erstmalig die Anwendung eines bislang in der Praxis für diesen Bereich so gut wie nicht verwendeten Verfahrens vor, dass in der DIN 12354 geregelt ist.

Ohne an dieser Stelle auf die Einzelheiten der Unterschiede des alten und des neuen Berechnungsverfahrens eingehen zu können, muss festgestellt werden, dass nach weitgehend einiger Beurteilung von Akustik-Fachleuten die Berechnung nach der neuen Methode in sehr vielen Fällen und gerade bei häufig vorkommenden Standardbauweisen und Zuschnitten dazu führt, dass die Anforderungswerte des Teils 1 **scheinbar** nur zu erreichen seien, indem dickere Wandstärken und vor allem dickere Decken eingerechnet werden. Hält man sich dann bei der Bauausführung an diese Berechnungen, führt dies zwangsläufig zu

erhöhtem Material- und Konstruktionsaufwand und damit zu nennenswert erhöhten Baukosten. Das Unangenehme daran ist zudem noch, dass auch die Prognosesicherheit dieser Berechnungen jedenfalls bei Standardbauvorhaben im Wohnungsbau deutlich schlechter ausfällt, als es nach dem bisherigen, seit Jahrzehnten üblichen durch die alte Norm vorgegebenen Berechnungsweg (sogenanntes Gösele-Verfahren) war.

Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass die dann später für die Frage Baumangel ja oder nein **ausschließlich und alleine** entscheidenden Messungen am fertigen Bauwerk ergeben, dass man teils weit über den Anforderungen liegt, also auch eine niedriger dimensionierte (und damit kostengünstigere) Ausführung zur sicheren Einhaltung der Anforderungen geführt hätte.

Da sich auf diesem Umweg also Baukostenerhöhungen durch die Neufassung der Norm abzeichnen, hat sich der BFW – auch in enger Zusammenarbeit mit allen an der Normung beteiligten Organisationen und Verbänden, soweit sie die ausführenden von der Norm direkt betroffenen Kreise repräsentieren - dafür stark gemacht, auf das neue Berechnungsverfahren – das ohnehin nicht der Praxis entnommen ist – zu verzichten und stattdessen das bisherige Verfahren beizubehalten.

Angesichts der Majorisierung des Normenausschusses Schallschutz (einschließlich dessen Unterausschüssen, wie auch anderer Normenausschüsse im Bauwesen) durch Vertreter aus Wissenschaft, Forschung und bestimmten Akustik-Ingenieurskreisen hat sich die „Wertschöpfungskette Bau“, also die Ausführenden, bei der Beschlussfassung über die neue Norm mit dieser Kritik nicht durchsetzen können.

Unabhängig davon ist es aber durch mühsame Überzeugungsarbeit, die seit Monaten im Vorfeld der bauaufsichtlichen Einführung der neuen Norm in den einzelnen Bundesländern betrieben wird, gelungen, hier die Kritik der „Wertschöpfungskette Bau“ zu Gehör zu bringen:

Anfang September 2017 hat das zuständige „Deutsche Institut für Bautechnik, DiBT“ seine „Musterwaltungsvorschriften Technische Baubestimmungen, VVTB“ in überarbeiteter Form vorgelegt. Darin ist jetzt auch ganz offiziell festgelegt, dass bei Massiv-Bauweise auch in Zukunft mit dem bisherigen Berechnungsverfahren (sogenanntes Gösele-Verfahren) gem. Beiblatt 1 zu DIN 4109; 1989-11 der Nachweis des Schallschutzes geführt werden darf. Bei Mauerwerk aus Lochsteinen gilt dies allerdings nur, wenn diese Steine DIN 4109 -201, Teil 32 entsprechen. Außerdem wurde nur Teil 1 – Anforderungen – der neuen Norm formell in den Hauptteil der VVTB aufgenommen. Die Teile 2, 3 und 4 werden lediglich noch in einem Anhang erwähnt.

Es kann als sicher gelten, dass dies von den Bundesländern insgesamt so übernommen werden wird.

II. Konsequenzen für die Baupraxis

Nach dieser Situationsbeschreibung müssen im Weiteren nun zwei Stränge streng getrennt betrachtet werden:

1. Die öffentlich-rechtliche Situation (Baugenehmigungsverfahren und Abnahme durch die Baubehörde)

2. Die zivilrechtliche Seite, also das **Bauvertragsrecht** und eine mögliche Mängelproblematik.

Zu 1: Die Neufassung der DIN 4109 ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht als technische Baubeschreibung eingeführt und zwar in keinem Bundesland. Wie voranstehend aber schon erwähnt, gibt es jetzt die Musterverwaltungsvorschriften des Bundes dazu und die Prognose, dass diese 1:1 von den Bundesländern übernommen werden.

Festzuhalten bleibt deshalb, dass nach dem derzeitigen Stand für das Baugenehmigungsverfahren und die öffentliche Bauabnahme nach wie vor die Altfassung der DIN 4109 aus dem Jahre 1989 gilt. Diese ist in allen Bundesländern als technische Baubeschreibung eingeführt und bislang nicht zurückgezogen worden.

Sobald die neuen VVTB aber in den einzelnen Ländern umgesetzt werden, was in den kommenden Monaten zu erwarten ist, gelten zwar die in wenigen Teilbereichen höheren Anforderungen (Teil 1) der neuen Norm, die aber im Massivbau mit dem bisherigen Rechenverfahren nachgewiesen werden können.

Unnötig gesteigertem Konstruktions- und Materialaufwand durch irreführende Berechnungen konnte deshalb erfolgreich entgegengewirkt werden.

Zu 2: Im Bauvertragsrecht sieht die Situation etwas anders aus. Hier ist zunächst daran zu erinnern, dass die Rechtsprechung, beginnend schon vor rund 10 Jahren, zu dem Ergebnis gekommen war, dass die DIN 4109 – 1989 nicht mehr den heutigen an den Schallschutz zu stellenden Anforderungen entspreche und deshalb als „allgemein anerkannte Regel der Technik“ nicht mehr gelten könne.

Zwischenbemerkung: Die „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ sind es bekanntlich, die der Maßstab für die Ordnungsgemäßheit einer Bauausführung im Zivilrecht, also für die Frage Baumangel ja oder nein darstellen.

Es ist also zu fragen, ob die Neufassung der DIN 4109 derzeit bereits als allgemein anerkannte Regel der Technik einzustufen ist oder nicht. Wenn es Stimmen gibt, die an dieser Stelle meinen, die neue Norm sei noch viel zu neu, um bereits als allgemein anerkannt gelten zu können, muss diesen die seit Jahrzehnten unverändert eingehaltene, absolut herrschende Auffassung in der Rechtsprechung entgegen gehalten werden:

Die Rechtsprechung geht bei „in Kraft getretenen“ DIN-Normen (und ausschließlich bei diesen, also nicht bei z.B. VDI-Richtlinien etc.) von einer **Vermutungswirkung** aus. Das bedeutet, **dass von solchen Normen zunächst einmal vermutet wird, dass sie die allgemein anerkannten Regeln der Technik darstellen**, jedenfalls solange die entsprechende Norm noch einigermaßen neu ist, was bei der DIN 4109 – 2016, natürlich zurzeit gegeben ist.

Ganz praktisch führt dies dazu, dass, um es an einem Beispiel zu verdeutlichen, ein Wohnungserwerber vom Bauträger sich auf den Standpunkt stellen könnte, in seiner Wohnung sei der Schallschutz mangelhaft. Wenn dann im Rahmen eines Gerichtsverfahrens über diese Mängelproblematik ein Sachverständiger feststellen würde, dass die **Anforderungen der neuen DIN 4109-2016, Teil 1** nach Messungen vor Ort nicht eingehalten werden, würde das Gericht zweifellos dazu kommen, dass hier ein Baumangel gegeben sei.

Dieses Ergebnis könnte nur theoretisch dadurch vermieden werden, dass dann das beklagte Unternehmen seinerseits den **Gegenbeweis** führt, nämlich darlegen und beweisen würde, dass die DIN 4109 – 2016 auch mit Anwendung des jetzt weiter zugelassenen alten Berechnungsverfahrens (noch) nicht die allgemein anerkannten Regeln der Technik widerspiegelt. Ob dieser Nachweis im Einzelfall gelingt, hängt von den jeweils konkreten Umständen ab. **Kein Weg führt aber um die Erkenntnis herum, dass der Gegenbeweis schwierig ist.**

Zur Vermeidung von Missverständnissen

Die Möglichkeit bzw. Notwendigkeit, den Gegenbeweis zu führen, ist beim Schallschutz in zwei Richtungen denkbar: Zum einen, wie soeben dargestellt, wenn man sich auf den (wohl kaum zu vertretenden) Standpunkt stellen würde, die nach dem allgemein anerkannten Stand der Technik (a.a.S.d.T.) geschuldeten Schallschutzanforderungen lägen **unter** den Werten der neuen Norm.

Zum anderen aber auch dann, wenn sich jemand darauf berufen würde, auch die neue Norm spiegele nicht den a.a.S.d.T. wider, weil die dortigen neuen Anforderungen noch zu niedrig festgesetzt seien. Es erscheint nicht unwahrscheinlich, dass gerade dieser zweite Fall in der Praxis der kommenden Monate auftreten wird.

III. Fazit

Angesichts der voranstehend dargelegten Sachlage gibt es aus heutiger Sicht für Unternehmen nur zwei denkbare Verhaltensweisen:

1. Planung und Ausführung des Bauvorhabens auf Basis der Neufassung 2016 der DIN 4109 unter Anwendung des alten oder des neuen Berechnungsverfahrens
2. vertragliche Vereinbarung mit dem jeweiligen Erwerber/Kunden zur Festlegung eines für den konkreten Fall geschuldeten Schallschutzniveaus und damit Abkopplung von der Norm.

Zu 1: Dieser Weg ist im Massivbau (Definition: s.o.) bei Verwendung herkömmlicher Materialien und Konstruktionsweisen weitgehend rechtssicher und deshalb derzeit zu empfehlen.

Wenn man dabei **neue** Berechnungsverfahren benutzen würde, wird dies in vielen Fällen unnötigerweise zu erheblich erhöhten Kosten und damit einer möglicherweise ungünstigen Konkurrenzsituation am Markt führen.

Bei jetzt zulässiger Benutzung des **alten** Berechnungsverfahrens wird dieser Kostentreibereffekt in nahezu allen Fällen vermieden bei gleichzeitig weitgehender Prognosegenauigkeit auch für Messungen am Bau.

Hinweis: Unsicherheiten könnten theoretisch beim Einsatz erst neu auf dem Markt befindlicher Materialien und bisher noch wenig üblicher Konstruktionen bestehen. Falls dies vorgesehen ist, sollte deshalb zur Kontrolle die Berechnung nach der neuen Methode mindestens parallel ausgeführt werden.

Zu 2: Eine rein theoretisch zwar existierende Möglichkeit, deren praktische Umsetzung aber gerade, wenn es um Schallschutz geht, nahezu ein Ding der Unmöglichkeit ist. In Verträgen mit privaten Auftraggebern reicht es nach ebenfalls ständiger Rechtsprechung nicht, irgendwelche Anforderungswerte oder gar nur bestimmte Regelwerke (z. B. „DIN 4109 Fassung 1989“) vertraglich ausdrücklich zu vereinbaren. Es ist vielmehr erforderlich, den Vertragspartnern dann im Detail zu erklären, worauf sie sich einlassen und wo mögliche Unterschiede zu der Neufassung der DIN 4109 liegen könnten. Die besondere Schwierigkeit im Schallschutz liegt hier darin, unterschiedliche akustische Wahrnehmungsmöglichkeiten mit Worten zu beschreiben.

IV. Erhöhter Schallschutz

Situation

Eine DIN-Norm, die Anforderungen an ein erhöhtes Schallschutzniveau verbindlich festlegt, existiert nicht und hat auch in den vergangenen dreißig Jahren nicht existiert. Die oben erwähnte Rechtsprechung zur Vermutungswirkung von DIN-Normen gilt deshalb im Bereich des erhöhten Schallschutzes ausdrücklich nicht.

Es existiert – wie allgemein bekannt sein dürfte – seit 1989 ein „Beiblatt 2“ zur DIN 4109. Dieses Beiblatt enthält „Empfehlungen für einen erhöhten Schallschutz“. Das Beiblatt ist aber rechtlich eben nicht Teil der Norm und genießt deshalb nicht die gleiche rechtliche Position wie eine Norm selbst.

Das Beiblatt 2 ist nach dem Stand von 7. September 2017 vom DIN noch nicht offiziell zurückgezogen worden und wurde deshalb durch die Neufassung der DIN 4109, die bislang keinerlei Hinweise zu einem erhöhten Schallschutzniveau enthält, **nicht** abgelöst.

Allerdings steht auch hier seit rund zehn Jahren nach entsprechenden obergerichtlichen Urteilen fest, dass es für heutige Bauvorhaben, die aufgrund vertraglicher Vereinbarung mit einem erhöhten Schallschutzniveau auszuführen sind, keinesfalls ausreicht, die in dem Beiblatt 2 enthaltenen Anforderungsvorschläge zu erfüllen. Das zu erreichende Niveau liegt vielmehr – wenn erhöhter Schallschutz geschuldet ist – deutlich höher.

Hier hat die Rechtsprechung – mangels anderer Anhaltspunkte – gelegentlich auf die VDI 4100 verwiesen, die aber aus vielerlei Gründen nicht geeignet ist, als Grundlage zu dienen. Dazu sei noch einmal daran erinnert, dass ausschließlich die DIN-Normen die Vermutungswirkung hinsichtlich der Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik genießen. VDI-Richtlinien nicht!

Neue „Vornorm“

Um für die Branche in dieser unbefriedigenden Situation ohne aktuelle Empfehlungen zum erhöhten Schallschutz Anhaltspunkte zu geben, ist auf Initiative unter anderem des BfW von einer Möglichkeit Gebrauch gemacht worden, die das DIN seit längerer Zeit anbietet. Es wurde die Erarbeitung einer sogenannten DIN-SPEC initiiert und inzwischen bis zur Fertigstellung durchgeführt. Das DIN-SPEC-Verfahren führt zu Regelungen, die zwar in ihrer

rechtlichen Wirkung nicht mit den vollwertigen DIN-Normen vergleichbar sind. Es soll sich vielmehr um „Vornormen“ oder auch Übergangsregelungen bis zur Erstellung vollwertiger Normen für einen Regelungsbereich handeln.

Die auf diesem Wege in den zurückliegenden drei Jahren entwickelte DIN-SPEC 91314 ist nahezu zeitgleich mit der Neufassung der DIN 4109 „in Kraft getreten“ und kann zumindest bis auf weiteres als brauchbare Basis für die Festlegung von Anforderungen bei Objekten, die ein erhöhtes Schallschutzniveau erhalten sollen, dienen.

In aller Deutlichkeit muss allerdings gesagt werden, dass ein erhöhtes Schallschutzniveau für ein Bauwerk stets einer vertraglichen Regelung bedarf. Diese kann selbstverständlich ausdrücklich, aber auch stillschweigend erfolgen. Was den letzteren Fall betrifft insbesondere dadurch, dass z. B. in der Werbung mit Superlativen wie „Luxuswohnung“ o. ä. agiert wird. In solchen Fällen hat die Rechtsprechung immer wieder entschieden, dass dann – auch wenn die Verträge keine ausdrückliche Regelung beinhalten – ein jedenfalls über das Mindestmaß deutlich hinausgehendes Schallschutzniveau als stillschweigend vereinbart gilt und entsprechend vom ausführenden Unternehmen geschuldet wird.

Die DIN-SPEC 91314 ist deshalb nach dem derzeitigen Stand das Orientierungsmaß für Objekte mit erhöhtem Schallschutz.

Weitere Entwicklung

Inzwischen laufen bei der DIN schon seit einigen Monaten die Arbeiten an einem völlig neuen Teil 5 der DIN 4109. Dort – so jedenfalls die Absicht des DIN – sollen zukünftig die Empfehlungen für den erhöhten Schallschutz endgültig untergebracht werden.

Ob dieses Vorhaben gelingt, wann dies gegebenenfalls der Fall sein wird und besonders, welche Anforderungen dort dann gestellt werden, lässt sich nach dem derzeitigen Stand der Beratungen noch nicht sagen. Die Erwähnung dieser Arbeiten erfolgt deshalb hier nur der Vollständigkeit halber. Rechtliche Wirkungen ergeben sich daraus bis auf weiteres nicht, so dass es für die Praxis vorläufig bei der Orientierung an der DIN-SPEC 91314 verbleibt.

RA Hans-Ulrich Niepmann, Verbandsanwalt/Referent Recht und Bautechnik
Tel. 0228/8814859, hans-ulrich.niepmann@bfw-bund.de
