

# Haus & Grund

im Landkreis Schaumburg



AUSGABE **22**  
Mai 2015



Seite 9

Bohren ist okay,  
Wände einreißen nicht



Seite 10

Mythen, Märchen  
und Gerüchte

Seite 12

Alter Standard reicht  
nicht mehr

Seite 13

440 Beratungen innerhalb  
eines Jahres



## Alter Standard reicht nicht mehr

In Bauträgerverträgen kann der Schallschutz nach DIN 4109 mangelhaft sein



*Wenn die Trittschalldämmung einer Wohnung mangelhaft ist, bekommen die Bewohner darunter jeden Schritt mit. Foto: dpä*

**D**er Traum von den eigenen vier Wänden kann für den Erwerber schnell zu einem lauten Albtraum werden, wenn nach dem Einzug die Geräusche aus den Nachbarzimmern oder der Nachbarwohnung laut zu vernehmen sind. Der Schallschutz ist offensichtlich nicht ausreichend.

Eine Mängelanzeige beim Bauträger lässt dieser oft mit Verweis auf die vertragliche Bauleistungsbeschreibung abprallen. Dort ist noch heute oft eine „Schalldämmung nach DIN 4109“ vereinbart. Diese Vereinba-

rung weckt in dem Erwerber die Sicherheit, alles Notwendige für den Schallschutz mit dem Bauträger vereinbart zu haben.

Doch das ist ein Irrtum: Denn das Normblatt DIN 4109 stammt bereits aus dem Jahr 1989. Die bautechnische Entwicklung mit ihrer zunehmenden Vielfalt an Baustoffen und Baukonstruktionen hat sich in den vergangenen Jahren rasant weiterentwickelt.

Mit den gehobenen Ansprüchen der Wohnungsnutzer in Bezug auf den Schallschutz hat sich auch die bautechnische Entwicklung des Schallschutzes qualitativ weiterentwickelt. So hat sich der Standard insbesondere bei der Schalldämmung zwischen Doppel- und Reihenhäusern oder hinsichtlich der Anforderungen an die Luft- und Trittschalldämmung der Bauteile in Mehrfamilienhäusern in den vergangenen Jahren enorm erhöht.

Muss sich der Erwerber nun mit dem alten Standard DIN 4109 begnügen oder kann er erwarten, dass sein Neubau in Bezug auf den Schallschutz den aktuell üblichen Qualitäts- und Komfortstandards entspricht? Der Bundesgerichtshof (BGH) hat hierzu in einem aktuelleren Urteil vom 4.6.2009 (Az.: VII ZR 54/07) entschieden, dass der Bauträger sich nicht auf den vertraglich vereinbarten Standard „Schalldämmung nach DIN 4109“ zurückziehen kann. Die darin enthaltenen Werte entsprechen nicht den heutigen anerkannten Regeln für die Herstellung des Schallschutzes in Wohnungen.

Der Erwerber kann diesen aktuellen Stand der Technik aber erwarten. Möchte der Bauträger von diesem Qualitätsstandard nach unten abweichen, kann er sich nicht auf die früheren Mindestanforderungen nach DIN 4109 zurückziehen. Er hat den Erwerber deutlich darauf hinzuweisen, dass er von dem aktuellen Standard abweichen will und ihn über die Folgen einer solchen Bauweise für die Wohnqualität aufzuklären.

Erfolgt dies nicht und wird nur die vertraglich vereinbarte Schalldämmung nach DIN 4109 umgesetzt, liegt ein Baumangel vor, den der Erwerber nicht hinzunehmen hat. Er kann zum Beispiel die Beseitigung des Mangels, aber auch Minderung oder Schadensersatz verlangen.

Solche Vereinbarungen finden sich immer noch in einer Vielzahl von Bauträgerverträgen, insbesondere in den Leistungsbeschreibungen und Leistungsverzeichnissen. Sollten Sie die DIN 4109 in Ihrem Bauträgervertrag vereinbart haben, scheuen Sie sich nicht, einen fachkundigen Rechtsanwalt mit der Prüfung von Mängelansprüchen zu beauftragen, bevor diese gegebenenfalls verjähren.

**Jens Grützmacher**

*(Der Autor ist angestellter Rechtsanwalt in der Obernkirchener Kanzlei Wittum & Partner. Dort ist er unter anderem als Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht sowie Fachanwalt für Miet- und Wohneigentumsrecht tätig.)*



## 440 Beratungen innerhalb eines Jahres

88 Mitglieder bei Jahreshauptversammlung von Haus & Grund Schaumburg-Obernkirchen

Bei der Jahreshauptversammlung des Vereins Haus & Grund Schaumburg-Obernkirchen Ende Januar im Restaurant Am Sonnenbrink berichtete der Vorsitzende Friedbert Wittum ausführlich über die gesetzliche Neuerungen und Änderungen für Immobilieneigentümer. Dabei ging er unter anderem auf das Besteller-Prinzip bei Maklergebühren, die Vorschriften für Verkäufer und Vermieter in Immobilien-Anzeigen, die Pflichten zur Kesselmodernisierung bei alten Öl- und Gasheizungen sowie auf die Vorschriften zur Dämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen ein. Zugleich erinnerte Wittum an die mehrtägige Reise der Mitglieder nach Kolberg und Köslin sowie an die Tagesfahrt ans Zwischenahner Meer.

Die seit Ostern 2014 von Rechtsanwalt Jens Grützmaker übernommene Beratungsstunde für Mitglieder werde von diesen sehr gut genutzt, freute sich der Vorsitzende. Als Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht habe Grützmaker in den vergangenen zwölf Monaten 440 Termine gehabt.

Schatzmeisterin Hannelore Ziemann schied auf eigenen Wunsch aus dem Vorstand aus. In diesem Zusammenhang votierten die 88 anwesenden Mitglieder einstimmig dafür, diesen Vorstandsposten aus der Satzung zu streichen. Neu in den Vorstand gewählt wurde Marco Kessler. Weitere Vorstandsmitglieder sind Ingrid König (stellvertretende Vorsitzende), Gerd Baake (Schriftführer) und Maximilian Wittum (Wirtschaftsreferent).

Letzterer referierte über die aktuellen Bestimmungen beim Abschluss eines Mietvertrags und die erforderliche Widerrufsbelehrung. Er führte dazu aus, dass bei Mietverträgen zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher eine Widerrufsbelehrung erforderlich sei. Eine Privatperson könne bereits dann Unternehmer sein, wenn sie mehrere Wohnungen vermietet. Gesellschaften seien immer Unternehmer. „Ein Mietvertrag zwischen Unternehmer und Verbraucher bedarf dann keiner Widerrufsbelehrung, wenn der Mieter die Wohnung besichtigt und in der Wohnung bei der Besichtigung der Mietvertrag zwischen Unternehmer und Verbraucher unterschrieben wird“, so Wittum.

Grützmaker erläuterte das Thema „Wie gestalte ich wirksam die Anzeige zur Vermietung einer Wohnung - Der Energieausweis und seine Folgen“. Hierbei machte er deutlich, welche Pflichtangaben aus dem Energieausweis in die Immobilienanzeige zu übernehmen sind. Eine Anzeige sollte laut Grützmaker folgendermaßen aussehen (Pflichtangaben sind gefettet):

X-Stadt

3-Zimmer-Wohnung, 90 m<sup>2</sup>

**Bj.** 1933, 3.OG, Fahrstuhl, Duschbad

Balkon, Parkett, **Gas-ZH**, EBK

Kalt: 500 €, NK 200 €, KT 1.500 €

**EVA, 80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), EEK C**

provisionsfrei, Tel.: .....

Marco Kessler ging anschließend auf die häufigsten Fehler beim Immobilienkauf ein. Der Fachwirt für Finanzberatung nannte beispielhaft eine falsche Wertermittlung des Verkaufspreises, falsche Angebotspreise in Internetportalen und Zeitungen, zu wenig oder falsche Werbung sowie einen fehlenden Finanzierungsnachweis. Der Experte riet unter anderem dazu, im Vorfeld ein Wertgutachten erstellen zu lassen.



Der Vorstand von Haus & Grund Schaumburg-Obernkirchen besteht seit der diesjährigen Jahreshauptversammlung aus Maximilian Wittum (von links), Marco Kessler, Ingrid König, Friedbert Wittum und Gerd Baake.

Foto: pr.