

**BKM-Öffentlichkeitsveranstaltung  
am 30.03.2017 in der Hochschule München**

**TOP 10:**

**Haftungsausschluss für Bauunternehmen und Bauträger bei der Altbausanierung  
durch Vertragsgestaltung**

- 1.) Formulierungsvorschlag für eine entsprechende Klausel bei einem Altbau ohne Denkmalschutz:

*„Der Auftraggeber/Käufer wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es nicht Sinn und Zweck dieser Altbausanierung ist, das bestehende und schützenswerte Bestandsgebäude wie ein Neubauwerk herzustellen, sondern dass bewusst das „Alte“ erhalten werden soll. Neubaustandards und DIN-Werte für Neubauwerke können daher nicht überall eingehalten werden. Die aktuellen Anforderungen nach den anerkannten Regeln der Technik und den DIN-Vorschriften für den Schallschutz sind durch die erhaltenswerte Altbausubstanz nicht zu erreichen. Hinsichtlich des Schallschutzes wird darauf hingewiesen, dass die Anforderungen an den erhöhten Schallschutz, insbesondere nach dem Beiblatt 2 zur DIN 4109, der VDI-Richtlinie 4100 und der DEGA-Empfehlung 103, nicht eingehalten werden können. Infolgedessen lassen sich unter Umständen gewisse Nutzergeräusche, Sanitärgeräusche, Geräusche von Wasserinstallationen oder Geräusche von gebäudetechnischen Anlagen (z. B. laute Gespräche, Gehen, Musik, Fernseher, Badgeräusche oder Aufzugsanlage) aus den benachbarten Räumen, Wohnungen oder dem Treppenhaus nicht vermeiden.“*

- 2.) Formulierungsvorschlag für eine entsprechende Klausel bei einem Altbau unter Denkmalschutz mit aus öffentlich-rechtlicher Sicht zulässiger Abweichung vom Mindestschallschutz (DIN 4109):

*„Der Auftraggeber/Käufer wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es nicht Sinn und Zweck dieser Altbausanierung ist, das bestehende und schützenswerte Bestandsgebäude wie ein Neubauwerk herzustellen, sondern dass bewusst das „Alte“ erhalten werden soll, besonders wenn – wie hier – das Bestandsgebäude unter Denkmalschutz steht und deshalb in vielen Gebäudeteilen nichts abgeändert werden darf. Neubaustandards und DIN-Werte für Neubauwerke können daher nicht überall eingehalten werden. Die aktuellen Anforderungen nach den anerkannten Regeln der Technik und den DIN-Vorschriften für den Schallschutz sind durch die erhaltenswerte Altbausubstanz nicht zu erreichen. Hinsichtlich des Schallschutzes wird darauf hingewiesen, dass die Anforderungen an den Mindestschallschutz (DIN 4109) zur Vermeidung unzumutbarer Belästigungen und den erhöhten Schallschutz, insbesondere nach dem Beiblatt 2 zur DIN 4109, der VDI-Richtlinie 4100 und der DEGA-Empfehlung 103, nicht eingehalten werden können. Infolgedessen lassen sich unter Umständen gewisse Nutzergeräusche, Sanitärgeräusche, Geräusche von Wasserinstallationen oder Geräusche von gebäudetechnischen Anlagen (z. B. laute Gespräche, Gehen, Musik, Fernseher, Badgeräusche oder Aufzugsanlage) aus den benachbarten Räumen, Wohnungen oder dem Treppenhaus nicht vermeiden.“*