

Bauträger - Schallschutz zwischen Eigentumswohnungen zu gering: Rückabwicklung!

Schon 1989 entsprach die bloße Einhaltung der Mindestanforderungen der DIN 4109 zum Schallschutz in Wohnungen nicht mehr dem Stand der Technik.

Ermöglicht die in der vertraglichen Baubeschreibung niedergelegte Bauweise bei fachgerechter Ausführung ohne weiteres die Einhaltung der Vorschläge für den erhöhten Schallschutz, so ist dieser geschuldet.

Benennt eine Wohnungseigentümergeinschaft - bzw. der von ihr ermächtigte WEG-Verwalter - die "Hellhörigkeit des Anwesens" als Beweisthema eines selbständigen Beweisverfahrens, so ist damit im Sinne der Symptomtheorie die gesamte Problematik des ungenügenden Schallschutzes im Bereich des Gemeinschaftseigentums der Wohnanlage ausreichend bezeichnet. Die WEG ist nicht gehalten, zur Herbeiführung der Verjährungsverlängerung im Einzelnen anzugeben, in welchen Bereichen des Gesamtanwesens welche Arten der regelwidrigen Schallübertragungen untersucht werden sollten. Von bautechnischen Laien kann nicht erwartet werden, dass sie die Übertragungswege und Störungsquellen im Einzelnen benennen.

Im Rahmen der mangelbedingten Rückabwicklung eines Bauträgervertrages müssen sich die Erwerber die gezogenen Nutzungen durch Ersatz des Wohnwertes anrechnen lassen. Dieser ermittelt sich als lineare Wertminderung aus der Gesamtnutzungsdauer (hier: 70 Jahre).

OLG Karlsruhe – AZ: 8 U 159/08 vom 20. Februar 2009

Bauträger - Wohnungsbau: Entspricht DIN 4109 den anerkannten Regeln der Technik?

Gegenstand jeder Beschaffenheitsvereinbarung ist, dass **der Unternehmer grundsätzlich nach den anerkannten Regeln der Technik zu arbeiten hat** - auch ohne dass das ausdrücklich zum Ausdruck gebracht werden muss.

Durch den schlichten Hinweis auf **eine DIN-Vorschrift, die hinter den anerkannten Regeln der Technik zurückbleibt**, wird der übliche Standard nicht abbedungen (außer Kraft setzen). Um eine Unterschreitung des üblichen Qualitäts- und Komfortniveaus wirksam zu vereinbaren, ist ein **ausdrücklicher Hinweis erforderlich, dass durch diese Regelung die anerkannten Regeln der Technik unterschritten werden**.

Ob ein gegenüber den Mindestanforderungen erhöhter Schallschutz geschuldet ist, hängt von den Qualitätsanforderungen ab, wie sie sich aus dem Vertragstext, erläuternden und präzisierenden Erklärungen der Vertragsparteien, sonstigen vertragsbegleitenden Umständen, den konkreten Verhältnissen des Bauwerks und seines Umfeldes, dem qualitativen Zuschnitt, dem architektonischen Anspruch und der Zweckbestimmung des Gebäudes ergeben. Kurzum: Es kommt auf die berechtigten Erwartungen der Erwerber einer Wohnung an, die regelmäßig von einem üblichen Qualitäts- und Komfortstandard ausgehen dürfen.

Haben die Vertragsparteien zumindest den im heutigen Wohnungsbau üblichen Qualitäts- und Komfortstandard sowie die Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik vereinbart, gehört ein über den Mindestanforderungen der DIN 4109 liegender Schallschutz zum Vertragsinhalt. Es muss eine gegenüber dem Mindeststandard spürbare, deutlich wahrnehmbare Erhöhung erreicht werden. Ein geeigneter Anknüpfungsmaßstab sind die Schalldämmmaße der **VDI-Richtlinie 4100/10 Schallschutzstufe II bzw. der DIN 4109 - Beiblatt 2**.

OLG München – AZ: 9 U 4198/08 vom 19. Mai 2009

Blick in das Urteil: Der Unternehmer ist zur Beachtung der anerkannten Regeln der Technik grundsätzlich verpflichtet (§ 13 Nr. 1 VOB/B)!

Die Klägerin nimmt die Beklagte auf Mängelbeseitigung wegen unzureichenden Schallschutzes zwischen zwei Wohnungen der Wohnanlage in Anspruch. Sie vertritt die Auffassung, dass die Mindestanforderungen der DIN 4109 - Tabelle 3 (1989) bei einem durchschnittlichen Wohnungsbau nicht den anerkannten Regeln der Technik entspreche. Auf Grund der Anpreisungen im Verkaufsprospekt schulde die Beklagte einen gehobenen Komfort auch im Schallschutz.

Durch Endurteil vom 25. Juli 2008 hat das Landgericht München I die Beklagte antragsgemäß verurteilt, folgenden Mangel zu beseitigen:

Zwischen den Wohnungen Nr. 41 und Nr. 42 im EG in der Wohnungseigentumsanlage ist kein Schalldämmmaß von mindestens RW 56 dB eingehalten.

Das Landgericht ist davon ausgegangen, dass sich aus den Gesamtumständen ergebe, dass eine Ausführung geschuldet sei, die einem üblichen Qualitäts- und Komfortstandard entspreche. Die DIN 4109 Tabelle 3 (1989) werde dem nicht gerecht. Im streitgegenständlichen Fall könne als geeigneter Maßstab zur Beurteilung des geschuldeten Schalldämmmaßes die VDI-Richtlinie 4100/10 Schallschutzstufe II bzw. das Beiblatt 2 zur DIN 4109 herangezogen werden, so dass für einen üblichen Komfortstandard die Einhaltung von mindestens 56 dB erforderlich sei.

Die Beklagte meint, der in der Baubeschreibung enthaltene Hinweis auf die Werte der DIN 4109 - Tabelle 3 (1989) lege die geschuldete Beschaffenheit abschließend fest (nur Mindestanforderungen). Jeder Käufer hätte sich über die Bedeutung dieser Verweisung ohne weiteres informieren können. Ein erhöhter Schallschutz ergebe sich weder aus dem Verkaufsprospekt noch den Veräußerungsverträgen. Soweit Ziff. 3.1 des Standardkaufvertrages auf die Befolgung der anerkannten Regeln der Technik verweise, beziehe sich dies nur auf diejenigen Fälle, in denen in der Baubeschreibung oder den Plänen Einzelheiten zur Bauausführung nicht enthalten seien.

Die zulässige Berufung der Beklagten hat keinen Erfolg.

Das zwischen den Wohnungen Nr. 41 und Nr. 42 erreichte Schalldämmmaß von RW 53 dB, das der DIN 4109 - Tabelle 3 (1989) entspricht und als **Mindeststandard lediglich Schutz vor unzumutbaren Belästigungen bietet**, entspricht nicht der vertraglich geschuldeten Soll-Beschaffenheit. Denn die Erwerber durften davon ausgehen, dass bei einem üblichen Qualitäts- und Komfortstandard ein über den Mindestanforderungen liegender erhöhter Schallschutz, wie er sich z.B. aus dem Beiblatt 2 zur DIN 4109 ergibt, verwirklicht wird.

Nach § 633 Abs. 2 Satz 1 BGB liegt ein Sachmangel vor, wenn das Werk nicht die vereinbarte Beschaffenheit hat. Dabei hat der Unternehmer grundsätzlich nach den anerkannten Regeln der Technik zu arbeiten. Dies ist Gegenstand jeder Beschaffenheitsvereinbarung, auch ohne dass das ausdrücklich zum Ausdruck gebracht werden muss.

Es kommt hinzu, dass die Schallschutzanforderungen der DIN 4109 anerkannte Regeln der Technik nur insoweit darstellen, als es um die Abschirmung von unzumutbaren Belästigungen geht. Soweit weitergehende Schallschutzanforderungen an Bauwerke gestellt werden, wie zum Beispiel die Einhaltung eines üblichen Komfortstandards, sind die Schalldämmmaße der DIN 4109 von vornherein nicht geeignet, als anerkannte Regeln der Technik zu gelten.

Es kommt auf die berechtigten Erwartungen der Erwerber einer Wohnung an, die regelmäßig von einem üblichen Qualitäts- und Komfortstandard sowie der Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik ausgehen dürfen. Im konkreten Fall vermitteln der aufwändig gestaltete Verkaufsprospekt und die umfangreiche Baubeschreibung den Eindruck einer soliden Ausstattung, die sogar gehobenen Ansprüchen gerecht wird. Hervorgehoben werden neben Parkettfußböden u.a. die Ruhe und der Komfort der attraktiven Wohnungen. Architektonische Details würden zusätzliche Lebensqualität schaffen. Hohe Ansprüche an die Wohnqualität würden erfüllt. Es kann deshalb nicht zweifelhaft sein, dass bei einem Erwerber die berechtigte Erwartung geweckt wurde, dass zumindest der übliche Komfortstandard eingehalten bzw. ein Zustand erreicht wird, in dem die Bewohner im Allgemeinen Ruhe finden. Dieser Eindruck wird noch dadurch verstärkt, dass in der Vorbemerkung zur Baubeschreibung die Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik zur Grundlage der Ausführung gemacht und in Ziff. 3.1 des notariellen Kaufvertrages hervorgehoben wird, dass die Regeln der Technik "in jedem Fall" befolgt werden müssen. Diese Aussage gilt - entgegen der Auffassung der Berufung - für die gesamte Bauausführung und nicht nur, soweit die Baubeschreibung und die Pläne keine Festlegungen treffen. Denn der Unternehmer ist zur Beachtung der anerkannten Regeln der Technik grundsätzlich verpflichtet (§ 13 Nr. 1 VOB/B).

Haben die Vertragsparteien somit zumindest den im heutigen Wohnungsbau üblichen Qualitäts- und Komfortstandard sowie die Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik vereinbart, gehört ein über den Mindestanforderungen liegender Schallschutz zum Vertragsinhalt. Es muss eine gegenüber dem Mindeststandard spürbare, deutlich wahrnehmbare Erhöhung erreicht werden. In

Übereinstimmung mit dem Landgericht hält der Senat die Schalldämmmaße der VDI-Richtlinie 4100/10 Schallschutzstufe II bzw. der DIN 4109 Beiblatt 2 (mindestens 56 dB) für einen geeigneten Anknüpfungsmaßstab.

Soweit die Beklagte meint, durch den schlichten Hinweis auf die Tabelle 3 der DIN 4109 (1989) hätten die Parteien die anerkannten Regeln der Technik hinsichtlich des einzuhaltenden Schallschutzes wirksam abgedungen, übersieht sie, dass von einer Unterschreitung des üblichen Standards an keiner Stelle die Rede ist. Um eine Unterschreitung des üblichen Qualitäts- und Komfortniveaus wirksam zu vereinbaren, wäre jedoch ein ausdrücklicher Hinweis erforderlich, dass durch diese Regelung die allgemein anerkannten Regeln der Technik unterschritten werden.

Die Beklagte kann dem Mangelbeseitigungsverlangen der Klägerin auch keine Sowiesokosten entgegenhalten. Denn die Beklagte schuldete den erhöhten Schallschutz von vornherein. Es handelt sich gerade nicht um Leistungen, die zur Herbeiführung einer ordnungsgemäßen Bauleistung zusätzlich erbracht werden müssen.

Korrektur Schallschutz schützt die Gesundheit!

www.bauwissen-online.de