

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 229/97

Verkündet am:
14. Mai 1998
F r e i t a g
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. Mai 1998 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Rinne, die Richter Dr. Werp, Streck, Schlick und die Richterin Ambrosius

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 12. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 3. Dezember 1996 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als darin ein Schadensersatzanspruch der Kläger wegen einer Wohnflächenreduzierung bei Vornahme der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen verneint worden ist.

In diesem Umfang wird die Sache zur anderweitigen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

- 3 -

Tatbestand

Die Kläger und ein weiterer Bauherr (T.) schlossen Ende 1985/Anfang 1986 mit dem Beklagten jeweils eine Vereinbarung, wonach der Beklagte für die Erstellung von insgesamt sechs Reihenhäusern die Planung, Bauleitung, Abrechnung und den Verkehr mit den Handwerkern übernahm und den Bauherren für das Bauvorhaben jeweils einen bestimmten Aufwand garantierte. Für den Umfang und die Qualität des Bauvorhabens sollten die zugrundeliegende Bau- und Leistungsbeschreibung und die mit dem Bauantrag verbundenen Pläne maßgebend sein.

Die Kläger haben den Beklagten unter anderem wegen mangelhaften Schallschutzes zwischen den Reihenhäusern und innerhalb derselben auf Schadensersatz in Anspruch genommen und insoweit insbesondere beanstandet, daß sich zwischen den Reihenhäusern Nr. 27 und 25, 23 und 21 sowie 19 und 17 jeweils nur einschalige Trennwände befinden. In diesem Zusammenhang haben die Kläger auch geltend gemacht, im Falle des zur Mangelbeseitigung erforderlichen Einbaus von Vorsatzschalen ergäben sich Wertminderungen durch die damit verbundene Verringerung der Wohnflächen.

Landgericht und Oberlandesgericht haben der Klage teilweise stattgegeben, sie jedoch insgesamt abgewiesen, soweit sie - im Rahmen des geltend gemachten bezifferten Schadensersatzanspruchs - auf Ersatz einer Wertminderung wegen Wohnflächenreduzierung gerichtet ist. Mit der Revision haben die Kläger ihre Klageansprüche, soweit das Berufungsgericht sie



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

abgewiesen hat, weiterverfolgt. Der Senat hat die Revision insoweit angenommen, als ein Schadensersatzanspruch der Kläger wegen einer Wohnflächenreduzierung bei Vornahme der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen verneint worden ist; im übrigen ist die Revision nicht angenommen worden.

Entscheidungsgründe

Die Revision führt in dem Umfang, in dem sie vom Senat angenommen worden ist, zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

I.

Ausgangspunkt ist nach den insoweit rechtsfehlerfreien Ausführungen des Berufungsgerichts, daß der Beklagte aufgrund der Übernahme nicht nur der wirtschaftlichen, sondern auch der technischen Betreuung einschließlich der planerischen Gestaltung und Bauleitung verpflichtet war, die einwandfreie Herstellung des Bauwerks (auch) in technischer Hinsicht zu bewirken (vgl. etwa BGH, Urteil vom 30. Juni 1994 - VII ZR 116/93 - NJW 1994, 2825), und deshalb nach Werkvertragsrecht (§ 635 BGB) wegen von ihm zu vertretender Mängel des Schallschutzes zwischen den Reihenhäusern Nr. 27 und 25, 23 und 21 sowie 19 und 17 und teilweise auch innerhalb der

Reihenhäuser den Klägern zum Schadensersatz wegen Nichterfüllung verpflichtet ist.

Für den Umfang des insoweit gegebenen Schadensersatzanspruchs der Kläger hat das Berufungsgericht zunächst zutreffend auf den zur Sanierung erforderlichen Kostenaufwand abgestellt. Nach seinen diesbezüglichen, ebenfalls rechtlich nicht zu beanstandenden, Feststellungen bedarf es allerdings - abgesehen von einer in den Kinderzimmern aller Reihenhäuser erforderlichen Vorsatzschale zum Schutz vor den Installationsgeräuschen der Bäder - zusätzlicher Schallschutzmaßnahmen (insbesondere Vorsatzschalen im Bereich der Haustrennwand und der flankierenden Außenwand) jeweils nur in einem derjenigen Reihenhäuser, die miteinander durch eine lediglich einschalige Haustrennwand verbunden sind. Darüber hinaus ist nach den Feststellungen des Berufungsgerichts davon auszugehen, daß, was den Anschluß des Hauses der Kläger zu 3 (Nr. 21) an das Haus des am Prozeß nicht beteiligten Eigentümers (T., Nr. 23) angeht, die erörterten Maßnahmen zur Schalldämmung zwischen den Häusern bereits im Hause des letzteren (T.) in Angriff genommen worden sind.

II.

1. Einen zusätzlichen Schadensersatzanspruch der Kläger wegen einer Wohnflächenreduzierung infolge der Anbringung der Vorsatzschalen zur Sanierung der Schallschutzmängel verneint das Berufungsgericht mit folgender Begründung: Zwar hätten

die Berechnungen des Sachverständigen Wellmann ergeben, daß die vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen zu einem Wohnflächenverlust von 4,38 m² (gemeint ist: in dem jeweils betroffenen Haus) führen würden. Dem stehe jedoch gegenüber, daß, wenn die Reihenhäuser durchgängig mit zweischaligen Trennwänden versehen worden wären, dies bei einer Trennwandbreite von 24 cm zu einer Verminderung der lichten Breite der Reihenhäuser um jeweils 12 cm, d.h. im Ergebnis zu einer Wohnflächenreduzierung von 3,38 m² geführt hätte. Berücksichtige man weiterhin, daß nach dem zugrundeliegenden Sanierungsvorschlag nur jeweils in einem der angrenzenden Doppelhäuser Schallschutzmaßnahmen erforderlich seien, so sei es nicht gerechtfertigt, einen zusätzlichen Minderungsbetrag in Rechnung zu stellen.

2. Diese Beurteilung hält der rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

a) Die Verpflichtung des Beklagten, die einwandfreie Herstellung des Bauwerks (auch) in technischer Hinsicht zu bewirken, umfaßte nicht nur die Pflicht, durch ordnungsgemäße Erbringung der in den Bereichen Planung, Vergabe und Überwachung übernommenen Leistungen eine von eigentlichen Baumängeln freie Herstellung des Bauwerks zu bewirken, sondern auch die, für die Bereitstellung der vereinbarten Wohnfläche zu sorgen. Eine Abweichung der Flächengröße von dem im Vertrag versprochenen Maß stellte einen Mangel des Werks dar (vgl. BGH Urt. v. 25. Oktober 1990 - VII ZR 230/88 - WM 1991, 10, 12). Vorliegend macht die Revisionserwiderung zwar geltend, eine bestimmte Wohnfläche sei zwischen den Parteien überhaupt

nicht vereinbart gewesen, sie hebt in diesem Zusammenhang jedoch selbst hervor, daß dem vom Beklagten vorbereiteten Bauantrag eine Wohnflächenberechnung nach DIN 283 beigelegt war, wonach die Mittelhäuser eine Fläche von 135,30 m² und die Endhäuser eine Fläche von 135,94 m² haben sollten. Damit waren diese Flächengrößen auch "vereinbart", denn nach dem zwischen den Klägern und den Beklagten geschlossenen Baubetreuungsvertrag waren für den Umfang und die Qualität des Bauvorhabens die zugrundeliegende Bau- und Leistungsbeschreibung sowie die zum Bauantrag gehörenden Pläne maßgeblich.

b) Ausgehend hiervon kann den Klägern, soweit sie durch die Notwendigkeit des Einbaus von zusätzlichen Schallschutzeinrichtungen in Form von Wohnraum in Anspruch nehmenden Vorsatzschalen einen Schaden erlitten haben, schadensrechtlich nicht mit Erfolg entgegengehalten werden, im Falle einer bautechnisch fachgerechten, hinreichend schalldämmenden Planung und Errichtung der Reihenhäuser wäre ohnehin ein Raumverlust eingetreten.

aa) Das gilt zunächst einmal ohne weiteres, wenn, wie die Revision anführt, hier nichts im Wege gestanden hätte, die Grundfläche der sechs Reihenhäuser um die Differenzfläche zu erweitern, so daß jedes der Reihenhäuser die vereinbarte Wohnfläche (einschließlich des notwendigen Schallschutzes durch zweischaliges Mauerwerk in allen Trennwänden) gehabt hätte. In diesem Fall wäre es auch nicht möglich, den Schadensersatzanspruch der Bauherren etwa um Kosten zu kürzen, um die das Werk bei ordnungsgemäßer Ausführung von vornherein teurer geworden wäre (Sowieso-Kosten), denn der Beklagte hat-

te den Klägern für das Bauvorhaben nach Maßgabe der getroffenen Vereinbarung das Nichtüberschreiten eines festen Aufwands garantiert (vgl. BGH, Urteil vom 30. Juni 1994 aaO).

bb) Es ergibt sich aber auch nichts anderes, wenn, wie die Revisionserwiderung vorbringt, im Streitfall eine Erweiterung der Grundfläche der sechs Reihenhäuser aus Gründen des öffentlichen Baurechts unzulässig gewesen wäre. Auch in diesem Fall muß der Beklagte die Kläger im Wege des Schadensersatzes nach § 635 BGB - der, soweit (teilweise) anfänglich objektive Unmöglichkeit der Leistung vorliegen sollte, § 306 BGB verdrängt (BGHZ 54, 236, 237 f; Palandt/Heinrichs BGB 57. Aufl. § 306 Rdnr. 14) - so stellen, als hätten die Reihenhäuser, für deren Errichtung der Beklagte zu sorgen hatte, sowohl die vereinbarte Wohnfläche als auch den vertragsgerechten Schallschutz.

c) Soweit das Berufungsgericht für die Ablehnung eines jeglichen zusätzlichen Wertminderungsanspruchs der Kläger wegen einer Wohnflächenreduzierung noch darauf abstellt, daß die erörterten Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Haus-trennwände (mit entsprechenden Raumverlusten) nur jeweils in einem der angrenzenden Doppelhäuser erforderlich sind, liegt auch darin kein die Verneinung eines solchen Anspruchs insgesamt rechtfertigender Umstand. Eine andere Beurteilung käme nur in Betracht, wenn die mit den Schallschutzmaßnahmen verbundenen Raumverluste insgesamt nur ganz geringfügig und damit völlig unwesentlich wären; davon kann jedoch nach dem Sachstand des Revisionsverfahrens nicht ausgegangen werden.

3. Eine andere Frage ist, ob und inwieweit der von den Klägern geltend gemachte Wertminderungsanspruch wegen Raumverlusten infolge notwendiger Schallschutzmaßnahmen, den sie im Berufungsverfahren mit 6.500 DM pro Haus beziffert haben und im Revisionsverfahren uneingeschränkt weiterverfolgen, der Höhe nach schlüssig und begründet ist. Die diesbezüglichen Berechnungen der Kläger sind insoweit unzureichend, als sie nicht der - im Revisionsverfahren als feststehend zugrunde zu legenden - Tatsache Rechnung tragen, daß die zu Raumverlusten führenden zusätzlichen Schallschutzvorkehrungen (bis auf die erörterten Vorsatzschalen in den Kinderzimmern) nicht in allen Häusern der vorliegenden Reihenhausanlage erforderlich sind, sondern jeweils nur auf einer Seite der lediglich einschaligen Haustrennwände, d.h. höchstens in drei Reihenhäusern; wobei noch hinzukommt, daß im Grenzbereich des Hauses Nr. 21 (Kläger zu 3) zu dem Haus Nr. 23 (T.) schon Maßnahmen in letzterem Gebäude - also auf Kosten des Wohnraums dieses Eigentümers - in Angriff genommen worden sind.

Das heißt aber nicht, daß sich deshalb die klageabweisende Entscheidung des Berufungsgerichts zu dem im Revisionsverfahren noch anhängigen Streitgegenstand (teilweise) als richtig darstellt (vgl. § 563 ZPO). Vielmehr muß den Klägern in einer Tatsacheninstanz Gelegenheit gegeben werden, ihre verbleibenden Klageanträge unter den erörterten Gesichtspunkten neu zu formulieren und insbesondere eine Zuordnung der noch in Betracht kommenden Wertminderungsansprüche zu den einzelnen Klägern vorzunehmen.

III.

Mithin ist das angefochtene Urteil in dem angegebenen Umfang aufzuheben und, da insoweit Entscheidungsreife im Revisionsverfahren noch nicht gegeben ist, die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Rinne

Werp

Streck

Schlick

Ambrosius