BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VII ZR 45/06

Verkündet am:
14. Juni 2007
Seelinger-Schardt,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: ja

BGB § 157 B; DIN 4109; VDI-Richtlinie 4100

a) Welcher Schallschutz für die Errichtung von Doppelhäusern geschuldet ist, ist durch Auslegung des Vertrages zu ermitteln. Wird ein üblicher Qualitäts- und Komfortstandard geschuldet, muss sich das einzuhaltende Schalldämm-Maß an dieser Vereinbarung orientieren. Die Schalldämm-Maße der DIN 4109 können schon deshalb nicht herangezogen werden, weil sie lediglich Mindestanforderungen zur Vermeidung unzumutbarer Belästigungen regeln. Anhaltspunkte können aus den Regelwerken die Schallschutzstufen II und III der VDI-Richtlinie 4100 aus dem Jahre 1994 oder das Beiblatt 2 zu DIN 4109 liefern.

b) Vertraglichen Erklärungen des Unternehmers, die Mindestanforderungen an den Schallschutz würden überschritten oder es werde optimaler Schallschutz erreicht, kann eine vertragliche Wirkung nicht deshalb aberkannt werden, weil aus ihnen das Maß des geschuldeten Schallschutzes nicht bestimmbar sei. Das Gericht muss unter Berücksichtigung der gesamten Vertragsumstände das geschuldete Maß ermitteln.

c) Können durch die vereinbarte Bauweise bei einwandfreier, den anerkannten Regeln der Technik entsprechender Bauausführung höhere Schallschutzwerte erreicht werden, als sie sich aus den Anforderungen der DIN 4109 ergeben, sind diese Werte unabhängig davon geschuldet, welche Bedeutung den Schalldämm-Maßen der DIN 4109 sonst zukommt.

d) Bei gleichwertigen, nach den anerkannten Regeln der Technik möglichen Bauweisen darf der Besteller angesichts der hohen Bedeutung des Schallschutzes im modernen Haus- und Wohnungsbau erwarten, dass der Unternehmer jedenfalls dann diejenige Bauweise wählt, die den besseren Schallschutz erbringt, wenn sie ohne nennenswerten Mehraufwand möglich ist.

e) Zur Schalldämmung der Haustrennwand zwischen zwei Doppelhaushälften.

BGH, Urteil vom 14. Juni 2007 - VII ZR 45/06 - OLG Hamm
LG Bielefeld

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. Juni 2007 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Dressler, die Richter Dr. Wiebel, Prof. Dr. Kniffka, Bauner und Dr. Eick

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 26. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 6. Januar 2006 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als zu ihrem Nachteil erkannt worden ist.

Die Sache wird in diesem Umfang zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Klägerin erwarb am 10. Oktober 1996 von der Beklagten eine noch zu errichtende Doppelhaushälfte.

2 Die in dem Vertrag in Bezug genommene Baubeschreibung lautet unter dem Stichwort "Bauausführung":

3 "Alle Bestimmungen im Hochbau in Bezug auf Wärme, Schall- und Brandschutz werden eingehalten. Die in den Verordnungen festgelegten Mindestwerte werden überschritten."

4 Unter dem Stichwort "Vorwandinstallation" heißt es:

5 "Im WC und Badezimmer werden die Rohre und isolierten Spülkästen der WC´s vor der Wand verlegt, isoliert und fachgerecht abgemauert, wodurch neben optimaler Geräuschdämmung auch eine dekorative, sinnvolle Ablagemöglichkeit mit interessanter Raumgestaltung entsteht."

6 Die Klägerin rügte nach Fertigstellung und Bezug des Hauses im Jahre 1997 Schallschutzmängel. Die Luftschallmessungen haben bewertete Schalldämm-Maße von R'_w 54 dB zwischen den Wohnzimmern beider Doppelhaushälften, 58 dB zwischen den Gästezimmern und 65 dB vom Bad des Nachbargebäudes zum Schlafzimmer im 1. OG ergeben. Die Trittschallmessungen haben Werte des vorhandenen bewerteten Norm-Trittschallpegels von $L'_{n,w}$ = 46 dB und 48 dB ergeben. Die Installationsgeräusche wurden mit bewerteten Maßen von L_{in} 20,0 dB bis 26,8 dB ermittelt.

7 Die Klägerin ist der Auffassung, die Beklagte habe die erhöhten Schallschutzwerte nach Beiblatt 2 zu DIN 4109 einzuhalten. Das ergebe sich sowohl aus der vertraglichen Vereinbarung eines erhöhten Schallschutzes durch die Baubeschreibung und dazu erfolgten Erklärungen eines Mitarbeiters und des Geschäftsführers der Beklagten als auch aus der vereinbarten Bauweise. Auch dann, wenn die Beklagte die anerkannten Regeln der Technik eingehalten hätte, hätte das Haus einen höheren Schallschutz. Sie hat die Auffassung vertreten, zur Herbeiführung des geschuldeten Schallschutzes sei eine durchgehende Trennung des Gebäudes einschließlich der Bodenplatte notwendig. Außerdem müsse die Trennfuge durchgehend mindestens 3 cm stark sein und mit einer Mineralfaserdämmung versehen sein.

8 Das Landgericht hat die Beklagte verurteilt, die Doppelhaushälfte der Klägerin durch Erstellung einer ab Oberkante Sohlplatte bis unter die Dachhaut

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

durchgehenden Fuge von der anderen Doppelhaushälfte zu trennen. Eine solche Trennung sei vereinbart. Sie ergebe sich aus den dem Vertrag beigefügten Plänen. Im Übrigen hat das Landgericht die Klage abgewiesen. Eine Trennung der Bodenplatte könne die Klägerin nicht verlangen.

9 Gegen dieses Urteil haben beide Parteien Berufung eingelegt. Die Klägerin hat beantragt, die Beklagte zu verurteilen, den Schallschutz des Hauses zur benachbarten Doppelhaushälfte so nachzubessern, dass die in Beiblatt 2 zu DIN 4109 vorgegebenen Werte für den erhöhten Schallschutz eingehalten werden.

10 Hilfsweise hat sie beantragt, die Doppelhaushälfte der Klägerin durch Erstellung einer durchgehenden, 3 cm starken Fuge von der anderen Doppelhaushälfte zu trennen und die Fuge mit einer mineralischen Faserdämmplatte nach DIN 18165 oder gleichwertigem Schalldämmmaterial vollflächig zu versehen und den Schallschutz so zu verbessern, dass die Mindestwerte um 3 dB überschritten werden.

11 Außerdem hat sie beantragt festzustellen, dass die Beklagte verpflichtet ist, der Klägerin allen weiteren Schaden zu ersetzen, der nach der Durchführung der vorstehend genannten Maßnahmen verbleibt, weil das Haus der Klägerin nicht mit einer durchgehenden gedämmten Trennfuge entsprechend der Planung der Beklagten versehen worden ist.

12 Die Beklagte hat beantragt, sie unter Abänderung des landgerichtlichen Urteils zu verurteilen, eine Fuge (lediglich) in den Außenwandbereichen herzustellen, und im Übrigen die Klage abzuweisen.

13 Das Berufungsgericht hat die Beklagte verurteilt, die Doppelhaushälfte der Klägerin durch eine ab der Oberkante der Sohlplatte bis unter die Dachhaut

durchgehende Fuge in der Außenwand von der anderen Doppelhaushälfte zu trennen sowie die Luftschalldämmung des Wohnzimmers im Erdgeschoss soweit zu verbessern, dass die Schallschutzwerte der DIN 4109 Stand 1989 eingehalten werden. Im Übrigen hat es beide Berufungen zurückgewiesen.

14 Der Senat hat die Revision der Klägerin zugelassen. Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihre in der Berufung gestellten Anträge weiter.

Entscheidungsgründe:

15 Die Revision der Klägerin hat Erfolg. Sie führt zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

16 Auf das Schuldverhältnis der Parteien sind die Gesetze in der bis zum 31. Dezember 2001 geltenden Fassung anzuwenden (Art. 229 Abs. 5 Satz 1 EGBGB).

I.

17 Das Berufungsgericht führt aus, die Beklagte schulde keinen erhöhten Schallschutz gemäß den Werten des Beiblattes 2 zu DIN 4109. Ein erhöhter Schallschutz sei nicht vereinbart. Eine solche Vereinbarung folge nicht aus der Angabe, nach der die in den Verordnungen festgelegten Mindestwerte überschritten würden. Gegen eine Vereinbarung erhöhten Schallschutzes spreche, dass im vorhergehenden Satz abweichend festgeschrieben sei, dass "die Bestimmungen im Hochbau in Bezug auf ... Schallschutz ... eingehalten werden."

Zum anderen sei nach der Erklärung zur Überschreitung der Werte nicht feststellbar, wie groß eine Überschreitung sein solle. Auch die Angabe zur Vorwandinstallation "optimale Geräuschdämmung" sei zu unbestimmt. Sie beziehe sich nur anpreisend auf die Tatsache der Vorwandinstallation und stelle keine Zusage für ein bestimmtes Maß der Schalldämmung dar.

18 Ein erhöhter Schallschutz oder zumindest eine Überschreitung des bei der Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik erreichbaren Schallschutzes sei auch nicht deshalb geschuldet, weil die Parteien eine Bauausführung vereinbart hätten, die bei regelgerechter Ausführung zu einem derart erhöhten Schallschutz führe. Aus den in Bezug genommenen Planunterlagen lasse sich nicht entnehmen, wie die Trennung der Häuser vorgenommen werden sollte.

19 Die Beklagte schulde mangels abweichender Vereinbarungen einen Schallschutz nach den anerkannten Regeln der Technik. Es sei nicht feststellbar, dass die DIN 4109 nicht den Stand der Technik wiedergebe. Der Sachverständige habe sie in seinen Gutachten als Maßstab für die zu erfüllenden Mindestanforderungen herangezogen. Um 3 dB höhere Schallschutzwerte habe er aus technischer Sicht erst im Rahmen einer vereinbarten Überschreitung gefordert.

20 Nach dem Sachverständigengutachten sei der nach der DIN 4109 einzuhaltende Wert lediglich im Wohnzimmer nicht erreicht. Wie die Beklagte diesen Mangel beseitige, bleibe ihr überlassen. Soweit durch den Einsatz einer biegeweichen Vorsatzschale eine Verringerung der Raumgröße entstehe, führe das nicht zur Unzulässigkeit der Maßnahme, sondern gegebenenfalls zu einem ersatzfähigen Minderwert.

21 Die Klägerin könne keine 3 cm breite Fuge fordern, die mit Faserdämmplatten zu füllen sei. Nach den Ausführungen des Sachverständigen lasse sich

nicht feststellen, dass allein diese bestimmte Ausführung den anerkannten Regeln entspreche. Der Senat folge den plausiblen Ausführungen des Sachverständigen und nicht den von der Klägerin herangezogenen Literaturmeinungen, die ohne überzeugende Begründung höhere Anforderungen stellten.

II.

22 Das Berufungsurteil hält der rechtlichen Nachprüfung nicht stand. Mit rechtsfehlerhafter Begründung hat das Berufungsgericht bereits den Hauptantrag der Klägerin zurückgewiesen.

23 Der Senat geht mangels abweichender Feststellungen davon aus, dass die Klägerin ihren Hauptantrag sowohl auf den Luft- und Trittschallschutz als auch auf den Installationen betreffenden Schallschutz bezieht. Die Aufhebung des Berufungsurteils und die Zurückverweisung der Sache geben Gelegenheit, insoweit eine Klärung herbeizuführen.

24 1. Die Klägerin hat gegen die Beklagte gemäß § 633 Abs. 1 BGB einen Anspruch auf Nachbesserung der Doppelhaushälfte, wenn diese mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen oder nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch aufheben oder mindern. Welcher Schallschutz geschuldet ist, ist durch Auslegung des Vertrages zu ermitteln (BGH, Urteil vom 14. Mai 1998 - VII ZR 184/97, BGHZ 139, 16, 18). Die Auffassung des Berufungsgerichts, nach dem Vertrag sei ein Schallschutz nach den Mindestanforderungen der DIN 4109 geschuldet, beruht auf Rechtsfehlern. Sie lässt wesentliche Umstände unberücksichtigt und verstößt zudem gegen den Grundsatz der interessengerechten Auslegung.

25 a) Die Auslegung des Berufungsgerichts ist bereits deshalb rechtsfehlerhaft, weil sie sich allein daran orientiert, welche ausdrücklichen Vereinbarungen die Parteien zum Schallschutz getroffen haben und ob sich aus der nach dem Vertrag erkennbaren Bauweise ein erhöhter Schallschutz nach den Schalldämm-Maßen der DIN 4109 ergibt. Es lässt dabei unberücksichtigt, dass die Schalldämm-Maße der DIN 4109, wenn sie nicht vereinbart sind, in aller Regel nicht die maßgeblichen Anknüpfungspunkte für die Feststellung des geschuldeten Schallschutzes sind. Maßgebend sind die im Vertrag zum Ausdruck gebrachten Vorstellungen von der Qualität des Schallschutzes, also der Beeinträchtigung durch Geräusche. Der Besteller hat insoweit in aller Regel keine Vorstellungen, die sich in Schalldämm-Maßen nach der DIN 4109 ausdrücken, sondern darüber, in welchem Maße er Geräuschbelästigungen ausgesetzt ist, inwieweit er also Gespräche, Musik oder sonstige Geräusche aus anderen Wohnungen oder Doppelhaushälften hören oder verstehen kann. Entsprechende Qualitätsanforderungen können sich nicht nur aus dem Vertragstext, sondern auch aus 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 (vgl. BGH, Urteil vom 22. April 1993 - VII ZR 118/92, BauR 1993, 595 = ZfBR 1993, 219; Urteil vom 16. Dezember 2004 - VII ZR 257/03, BauR 2005, 542, 545 = NZBau 2005, 216 = ZfBR 2005, 263). Bereits aus diesen Umständen werden sich häufig Anforderungen an den Schallschutz ergeben, die deutlich über die Mindestanforderungen hinausgehen und es deshalb rechtfertigen, die Vereinbarung eines gegenüber den Schallschutzanforderungen der DIN 4109 erhöhten Schallschutzes anzunehmen. Denn es muss berücksichtigt werden, dass die Anforderungen der DIN 4109 nach ihrer in Ziffer 1 zum Ausdruck gebrachten Zweckbestimmung Menschen in Aufenthaltsräumen lediglich vor unzumutbaren

Belästigungen durch Schallübertragung schützen sollen. Nach dieser Zweckbestimmung werden die Schallschutzwerte der DIN 4109 auch als Mindestanforderungen an den Schallschutz im Hochbau bezeichnet (vgl. Locher-Weiß, BauR 2005, 17, 18). In aller Regel wird demgegenüber der Erwerber einer Wohnung oder eines Doppelhauses eine Ausführung erwarten, die einem üblichen Qualitäts- und Komfortstandard entspricht. Haben die Parteien einen üblichen Qualitäts- und Komfortstandard vereinbart, so muss sich das einzuhaltende Schalldämm-Maß an dieser Vereinbarung orientieren. Insoweit können aus den Regelwerken die Schallschutzstufen II und III der VDI-Richtlinie 4100 aus dem Jahre 1994 oder das Beiblatt 2 zur DIN 4109 Anhaltspunkte liefern. Ohne vertragsrechtliche Bedeutung und irreführend ist es, dass Ziff. 3.1 des Beiblatts 2 zu DIN 4109 lautet: "Ein erhöhter Schallschutz einzelner oder aller Bauteile nach diesen Vorschlägen muss ausdrücklich zwischen dem Bauherrn und dem Entwurfsverfasser vereinbart werden ... ." Diese Formulierung suggeriert eine vertragsrechtliche Bedeutung des Beiblatts 2 zu DIN 4109, die sie nicht hat. Nach §§ 133, 157 BGB bedarf die Vereinbarung eines erhöhten Schallschutzes keiner "ausdrücklichen" Vereinbarung, sondern kann sich aus den Umständen ergeben.

26 b) Verfehlt ist zudem die Auffassung des Berufungsgerichts, aus den vertraglich besonders erwähnten Beschreibungen lasse sich keine Vereinbarung eines erhöhten Schallschutzes ableiten. Diese Würdigung widerspricht dem Grundsatz einer interessengerechten Auslegung.

27 aa) Der Schallschutz spielt beim Erwerb einer Doppelhaushälfte eine große Rolle. Der Besteller einer Haushälfte legt erkennbar Wert auf Ruhe und eine angemessene Abschirmung gegenüber Geräuschen aus dem Umfeld. Wegen dieser hohen Bedeutung des Schallschutzes haben im Vertrag enthaltene Erklärungen des Unternehmers, die Mindestanforderungen würden über-

schritten oder ein optimaler Schallschutz werde erreicht, regelmäßig eine vertragsrechtliche Bedeutung und können nicht dahin verstanden werden, es handele sich lediglich um unverbindliche Anpreisungen. Unternehmer, die solche im Vertrag enthaltenen Erklärungen abgeben, erwecken beim Besteller die berechtigte Erwartung, es werde ein besonderer Schallschutz vorhanden sein, der über das Maß hinausgeht, das nach "den Vorschriften" als Mindestanforderung geregelt ist. Vorschrift in diesem Sinne und auch im Sinne des Vertrages ist die bauaufsichtsrechtlich eingeführte DIN 4109. Ein die Mindestanforderungen überschreitender Schallschutz muss deutlich wahrnehmbar einen höheren Schutz verwirklichen. Anders kann die besondere vertragliche Erwähnung nicht verstanden werden.

28 bb) Zu Unrecht versagt das Berufungsgericht den Erklärungen zum Schallschutz eine vertragliche Bedeutung, weil infolge ihrer Unklarheit ein geschuldetes Schalldämm-Maß nicht festzustellen sei. Die Auffassung des Berufungsgerichts führt zu keinem interessengerechten Ergebnis. Sie könnte, wie das Berufungsurteil belegt, dazu führen, dass der Besteller letztlich doch nur eine Ausführung nach den Mindestanforderungen verlangen kann. Das Berufungsgericht berücksichtigt bei seiner Vertragsauslegung nicht, dass der Erwerber einer Doppelhaushälfte in der Regel ohnehin keine Vorstellung von bestimmten Schalldämm-Maßen hat, sondern bestimmte Erwartungen an die Schallschutzeigenschaften des Bauwerks hegt. Erklärt der Unternehmer, die Mindestanforderungen würden überschritten, gehen die Erwartungen regelmäßig dahin, dass der unbedingt notwendige Schutz vor unzumutbaren Belästigungen deutlich wahrnehmbar überschritten wird. Dem kommt es in aller Regel gleich, dass das Haus einen Schallschutz hat, der jedenfalls üblichen Komfortansprüchen genügt. Das Gericht ist im Streitfall gehalten, diesen Wert festzustellen. Neben den technischen Möglichkeiten der Bauausführung kann ein maßgebliches Kriterium bei dieser Feststellung sein, dass eine wahrnehmbare

Verbesserung des Schallschutzes ohnehin erst bei einer deutlichen Steigerung des bewerteten Schalldämm-Maßes von mehreren Dezibel eintritt. Dem trägt die VDI-Richtlinie 4100 Rechnung, indem sie in der Schallschutzstufe II z.B. für Haustrennwände ein bewertetes Schalldämm-Maß von 63 dB vorsieht. Nach Ziff. 3.1.2 soll die Schallschutzstufe II für Wohnungen gelten, die auch in ihrer sonstigen Ausstattung üblichen Komfortansprüchen genügen (vgl. dazu Locher-Weiß, Rechtliche Probleme des Schallschutzes, 4. Aufl., S. 15 und 75). Ob das Schalldämm-Maß von 63 dB für Haustrennwände üblichem Komfortstandard tatsächlich genügt, ist allerdings nicht ausreichend geklärt. Denkbar ist auch, dass bereits im Zeitpunkt der Abnahme im Jahre 1997 ein Standard des Geräuschschutzes erwartet werden konnte, der nur durch ein Schalldämm-Maß von mindestens 67 dB zu erreichen ist (Locher-Weiß, aaO, S. 30). Dieses Schalldämm-Maß führt zu einer deutlichen Minderung des Lautstärkeempfindens (Ziff. 3.1 des Beiblatts 2 zu DIN 4109).

29 c) Darüber hinaus verkennt das Berufungsgericht die Bedeutung der vertraglich vereinbarten Bauweise für den vereinbarten Schallschutz. Können durch die vereinbarte Bauweise bei einwandfreier, den anerkannten Regeln der Technik hinsichtlich der Bauausführung entsprechender Ausführung höhere Schallschutzwerte erreicht werden, als sie sich aus den Anforderungen der DIN 4109 ergeben, sind diese Werte unabhängig davon geschuldet, welche Bedeutung den Schalldämm-Maßen der DIN 4109 sonst zukommt (BGH, Urteil vom 14. Mai 1998 - VII ZR 184/97, BGHZ 139, 16, 18). Das Berufungsgericht hat sich durch die frühzeitige Festlegung auf einen den Mindestanforderungen der DIN 4109 entsprechenden Schallschutz der Frage verschlossen, ob die von der Beklagten geschuldete Bauweise mit einer doppelschaligen Trennwand bei einwandfreier und den anerkannten Regeln der Technik entsprechender Ausführung einen Schallschutz ergibt, der dem erhöhten Schallschutz nach Beiblatt 2 zu DIN 4109 entspricht. Es hätte deshalb der Frage nachgehen müssen, ob die

Ausführung der Fuge, die möglicherweise nicht insgesamt 3 cm stark war, die Bodenplatte trotz fehlender Unterkellerung nicht trennte und mit einer Hartschaumplatte ausgefüllt war, den anerkannten Regeln der Technik entsprach. Dabei hätte es auch berücksichtigen müssen, dass bei gleichwertigen, anerkannten Bauweisen der Besteller angesichts der hohen Bedeutung des Schallschutzes im modernen Haus- und Wohnungsbau erwarten darf, dass der Unternehmer jedenfalls dann diejenige Bauweise wählt, die den besseren Schallschutz erbringt, wenn sie ohne nennenswerten Mehraufwand möglich ist (vgl. dazu Locher-Weiß, Rechtliche Probleme des Schallschutzes, 4. Aufl., S. 30).

30 d) Aus dem Vorhergehenden folgt, dass das Berufungsgericht zu Unrecht die DIN 4109 als anerkannte Regeln der Technik gewürdigt hat. Die auch insoweit fehlerhaften Ausführungen des Berufungsgerichts geben dem Senat Anlass, auf Folgendes hinzuweisen:

31 aa) Wie bereits erwähnt, formuliert die DIN 4109 Anforderungen an den Schallschutz mit dem Ziel, Menschen in Aufenthaltsräumen vor unzumutbaren Belästigungen durch Schallübertragung zu schützen. Die Schallschutzanforderungen der DIN 4109 können deshalb hinsichtlich der Einhaltung der Schalldämm-Maße nur anerkannte Regeln der Technik darstellen, soweit es um die Abschirmung von unzumutbaren Belästigungen geht. Soweit weitergehende Schallschutzanforderungen an Bauwerke gestellt werden, wie z.B. die Einhaltung eines üblichen Komfortstandards oder eines Zustandes, in dem die Bewohner "im Allgemeinen Ruhe finden" (vgl. Locher-Weiß, BauR 2005, 17, 21, zur Formulierung in der Normvorlage zu DIN 4109-10 (2002) unter 4.2.2), sind die Schalldämm-Maße der DIN 4109 von vornherein nicht geeignet, als anerkannte Regeln der Technik zu gelten. Etwas anderes kann für die Schalldämm-Maße des Beiblatts 2 zu DIN 4109 oder der VDI-Richtlinie 4100 Schallschutzstufen II und III gelten.

32 bb) Darüber hinaus wäre es verfehlt, in der DIN 4109 formulierte Schallschutzanforderungen, sei es für einen Mindeststandard, sei es für einen erhöhten Schallschutz, unabhängig von den zur Verfügung stehenden Bauweisen als anerkannte Regeln der Technik zu bewerten. Der Senat hat wiederholt darauf hingewiesen, dass DIN-Normen keine Rechtsnormen sind, sondern nur private technische Regelungen mit Empfehlungscharakter. DIN-Normen können die anerkannten Regeln der Technik wiedergeben oder hinter diesen zurückbleiben (BGH, Urteil vom 16. Dezember 2004 - VII ZR 257/03, BauR 2005, 542, 545 = NZBau 2005, 216 = ZfBR 2005, 263; Urteil vom 14. Mai 1998 - VII ZR 184/97, BGHZ 139, 16; Urteil vom 19. Januar 1995 - VII ZR 131/93, BauR 1995, 230, 231 = ZfBR 1995, 132; Urteil vom 20. März 1986 - VII ZR 81/85, BauR 1986, 447, 448 = ZfBR 1986, 171). Die Anforderungen an den Schallschutz unterliegen einer dynamischen Veränderung. Sie orientieren sich einerseits an den aktuellen Bedürfnissen der Menschen nach Ruhe und individueller Abgeschiedenheit in den eigenen Wohnräumen. Andererseits hängen sie von den Möglichkeiten des Baugewerbes und der Bauindustrie ab, unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Interessen beider Vertragsparteien einen möglichst umfangreichen Schallschutz zu gewährleisten. In privaten technischen Regelwerken festgelegte Schalldämm-Maße können nicht als anerkannte Regeln der Technik herangezogen werden, wenn es wirtschaftlich akzeptable, ihrerseits den anerkannten Regeln der Technik entsprechende Bauweisen gibt, die ohne weiteres höhere Schalldämm-Maße erreichen. Das hat die Klägerin für den maßgeblichen Zeitpunkt behauptet. Auch gehen die Entscheidungen anderer Oberlandesgerichte aufgrund sachverständiger Beratung übereinstimmend davon aus, dass bei Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik zur Bauausführung bereits im maßgeblichen Zeitraum höhere Schalldämmwerte von jedenfalls 63 dB (OLG München, BauR 1999, 399, 401; IBR 2004, 197; OLG Düsseldorf, IBR 2004, 571; OLG Koblenz, IBR 2006, 98; OLG München, IBR 2006, 269, mit

Volltext jeweils auf ibr-online.de) oder 67 dB (OLG Hamm, BauR 2001, 1262) zu erreichen waren.

33 2. Die Abweisung des Hauptantrages ist danach nicht aufrechtzuerhalten. Gleiches gilt für die Abweisung des Feststellungsantrags. Denn es besteht eine ausreichende Wahrscheinlichkeit, dass infolge der geschuldeten Maßnahmen zur Erlangung eines über den Mindestanforderungen liegenden Schallschutzes der Klägerin Vermögensschäden entstehen, die die Beklagte ersetzen muss.

III.

34 Die Sache ist im Umfang der Aufhebung zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Der Senat weist vorsorglich auf Folgendes hin:

35 a) Das Berufungsgericht wird festzustellen haben, welches Schalldämm-Maß für die Luftschalldämmung die Klägerin unter Berücksichtigung des Umstandes verlangen kann, dass es über den Mindestanforderungen der DIN 4109 liegen muss. Dabei kommt aus mehreren Gründen ein erhöhter Schallschutz in Höhe eines bewerteten Schalldämm-Maßes von 67 dB nach Beiblatt 2 zu DIN 4109 in Betracht.

36 aa) Sollte sich, was nahe liegt, unter Würdigung aller Umstände ergeben, dass die Klägerin eine Doppelhaushälfte erworben hat, die auch hinsichtlich des Schallschutzes dem üblichen Komfortstandard genügen soll, so wäre zu prüfen, ob nach Treu und Glauben und der Verkehrssitte der übliche Komfortstandard durch den erhöhten Schallschutz nach Beiblatt 2 zu DIN 4109 beschrieben wird.

37 bb) Der erhöhte Schallschutz nach Beiblatt 2 zu DIN 4109 wäre unabhängig davon einzuhalten, wenn die von der Beklagten im Vertrag beschriebene doppelschalige Ausführung diesen Wert ermöglicht. Maßgeblich dürfte es insoweit darauf ankommen, ob die Bodenplatte getrennt und eine ausreichend erstellte Fuge mit Mineralfaserdämmung versehen werden musste.

38 Insoweit ist darauf hinzuweisen, dass die Beklagte nach ihren eigenen Angaben und den in der Gerichtsakte befindlichen Tabellen eine Bauausführung gewählt hat, die einen erhöhten Schallschutz im Sinne des Beiblatts 2 zu DIN 4109 ermöglicht. Die zwischen den Haushälften errichtete Wohnungstrennwand besteht aus 2 x 17,5 cm starkem Kalksandsteinmauerwerk der Festigkeitsklasse KS 1,8. Die Putzstärke beträgt 2 x 1,5 cm. Nach allen vorgelegten Tabellenwerken wird bei einwandfreier Ausführung ein Schalldämm-Maß von 67 dB offenbar erreicht oder überschritten. Das gilt jedenfalls dann, wenn eine ausreichende Trennfuge vorhanden ist und diese mit Mineralfaserplatten gefüllt wird (vgl. auch OLG Hamm, BauR 2001, 1262).

39 Das Berufungsgericht wird sich damit auseinandersetzen müssen, ob die fehlende Trennung der Sohlplatte und die Ausbildung einer möglicherweise nicht durchgehend 3 cm breiten Fuge und deren Ausfüllung mit einer Hartschaumplatte den im Zeitpunkt der Abnahme anerkannten Regeln der Bauausführung entsprach. Es wird dabei zu berücksichtigen haben, dass nach Beiblatt 1 zu DIN 4109 die Trennfuge mindestens 3 cm betragen muss und der Fugenhohlraum mit dicht gestoßenen und vollflächig verlegten mineralischen Faserdämmplatten nach DIN 18165 Teil 2, Anwendungstyp T (Trittschalldämmplatten) auszufüllen ist. Nach den aufgrund sachverständiger Beratung getroffenen Entscheidungen der Oberlandesgerichte Hamm (BauR 2001, 1262) und Düsseldorf (BauR 1991, 752, 753) entsprach die Ausfüllung mit Mineralfaserplatten den anerkannten Regeln der Technik. Nach dem Merkblatt "Mauer-

werksbau aktuell - DGfM" muss die Trennfuge bei zweischaligen Trennwänden aus zwei schweren, biegesteifen Schalen bis zum Fundament durchgehen.

40 cc) Sollte sich nach der vorstehend beschriebenen Prüfung gleichwohl kein vertraglich vereinbarter Schallschutzwert ergeben, der dem erhöhten Schallschutz nach Beiblatt 2 zu DIN 4109 entspricht, so wird das Berufungsgericht erneut zu erwägen haben, inwieweit sich ein gegenüber dem Mindeststandard erhöhter Schallschutzwert daraus ableiten lässt, dass eine spürbare Erhöhung erst ab einer bestimmten Abweichung von 3 bis 5 dB eintritt. Jedenfalls muss eine Erhöhung in deutlich wahrnehmbarem Ausmaß erfolgen. Das könnte dafür sprechen, jedenfalls die Werte der Schallschutzstufe II der VDI-Richtlinie 4100 als vertraglich vereinbart anzusehen.

41 dd) Bleiben Zweifel, so wird das Berufungsgericht erneut zu prüfen haben, ob es die benannten Zeugen hört. Die Darstellung des Geschäftsführers der Beklagten und eines ihrer Mitarbeiter zum Schallschutz vor Vertragsschluss ist geeignet, bei der Klägerin ein Verständnis der Vertragsklauseln zu erwecken, wonach ein erhöhter Schallschutz versprochen wird.

42 ee) Für den Fall, dass es darauf ankommt, wird das Berufungsgericht erneut zu prüfen haben, welche Schalldämm-Maße die Beklagte nach den anerkannten Regeln der Technik schuldet. Es kann sich bei dieser Prüfung nicht auf die persönliche Auffassung eines Sachverständigen stützen, sondern muss diesen anleiten, sein Gutachten unter Beachtung der dargestellten Grundsätze und Würdigung der durch andere Sachverständige untermauerten Stellungnahmen in den erwähnten Urteilen zu erstatten (vgl. auch BGH, Urteil vom 17. Juni 2004 - VII ZR 75/03, BauR 2004, 1438, 1440 = NZBau 2004, 500 = ZfBR 2004, 778; Locher-Weiß, BauR 2005, 17, 20; Dresenkamp, BauR 1999, 1079, 1080).

43 b) Entsprechende Überlegungen muss das Berufungsgericht anstellen, soweit es um die Überschreitung des Mindeststandards hinsichtlich des Trittschallschutzes und des Schallschutzes bei Installationen geht und insoweit auch eine Nachbesserung verlangt wird.

44 c) Für den Fall, dass sich erneut die Frage stellt, ob Mängel des Schallschutzes ausreichend durch Einbau von Vorsatzschalen beseitigt werden könnten, weist der Senat auf seine Rechtsprechung hin. Danach muss der Besteller es grundsätzlich nicht hinnehmen, dass der Unternehmer eine Mängelbeseitigung vornimmt, die nicht den vertraglich vereinbarten Erfolg herbeiführt. Er muss sich entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts auch nicht darauf verweisen lassen, dass ein durch eine nicht vertragsgerechte Mängelbeseitigung verbleibender Minderwert durch einen Minderungsbetrag abgegolten wird (BGH, Urteil vom 27. März 2003 - VII ZR 443/01, BGHZ 154, 301; Urteil vom 24. April 1997 - VII ZR 110/96, BauR 1997, 638, 639 = ZfBR 1997, 249, 250). Vielmehr hat er Anspruch auf eine Mängelbeseitigung, die den vertraglich vereinbarten Erfolg herbeiführt. Etwas anderes gilt, wenn der Unternehmer die Beseitigung des Mangels verweigern darf, weil sie einen unverhältnismäßigen Aufwand erfordert, § 633 Abs. 2 BGB, oder der Besteller nach Treu und Glauben verpflichtet wäre, die nicht vollständig vertragsgerechte Mängelbeseitigung unter Abgeltung eines Minderwerts hinzunehmen. Die Unangemessenheit ermittelt sich nicht aus einem Vergleich zwischen den Kosten möglicher Mängelbeseitigungsmaßnahmen (BGH, Urteil vom 24. April 1997 - VII ZR 110/96, BauR 1997, 638 = ZfBR 1997, 249), sondern nach allgemeinen Grundsätzen danach, ob die Kosten der Maßnahme außer Verhältnis zu dem damit erzielten Erfolg stehen. Unverhältnismäßigkeit ist danach in aller Regel nur anzunehmen, wenn einem objektiv geringen Interesse des Bestellers an einer völlig ordnungsgemäßen Vertragsleistung ein ganz erheblicher und deshalb unangemessener Aufwand gegenübersteht. Hat der Besteller hingegen objektiv ein berechtigtes

Interesse an einer ordnungsgemäßen Erfüllung, kann ihm regelmäßig nicht wegen hoher Kosten die Nachbesserung verweigert werden (BGH, Urteil vom 10. November 2005 - VII ZR 137/04, BauR 2006, 382 = NZBau 2006, 177 = ZfBR 2006, 229; Urteil vom 10. November 2005 - VII ZR 64/04, BauR 2006, 377 = NZBau 2006, 110 = ZfBR 2006, 154; Urteil vom 6. Dezember 2001 - VII ZR 241/00, BauR 2002, 613 = NZBau 2002, 338 = ZfBR 2002, 345; Urteil vom 24. April 1997 - VII ZR 110/96, BauR 1997, 638, 639 = ZfBR 1997, 249). Nach diesen Maßstäben ist zu beurteilen, ob das Einbringen von Vorsatzschalen trotz des damit verbundenen Raumverlustes und der sonstigen Beeinträchtigungen der Klägerin eine vertragsgerechte Mängelbeseitigung darstellt. Ist das nicht der Fall, kann die Klägerin auf einen dann für die insgesamt verbleibende Beeinträchtigung maßgeblichen Minderwert nur verwiesen werden, wenn die Verbesserung des Schallschutzes auf das vertraglich geschuldete Maß die hohen Kos-

ten, die eventuell durch kostenintensive Maßnahmen, wie etwa das Durchsägen des Hauses, entstehen könnten, nicht rechtfertigt. Das hängt im Wesentlichen von der wahrnehmbaren Verbesserung des Schallschutzes ab.

Dressler Wiebel Kniffka

Bauner Eick

Vorinstanzen:
LG Bielefeld, Entscheidung vom 21.11.2003 - 5 O 156/03 -
OLG Hamm, Entscheidung vom 06.01.2006 - 26 U 16/04 -