

## **Welcher Schallschutz ist im privaten Haus- und Wohnungsbau geschuldet? - Die aktuelle Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zum Schallschutz -**

In den vergangenen zwei Jahren hat es eine Vielzahl von obergerichtlichen und höchstrichterlichen Urteilen zur Problematik gegeben, welcher Schallschutz bei der Errichtung von Doppelhäusern und Eigentumswohnungen geschuldet ist. Da sich teils gravierende Änderungen zu bislang geltenden Anforderungen ergeben haben, werden nachfolgend die wichtigsten Grundsätze der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) zum Thema Schallschutz bei der Errichtung von Doppelhäusern und Eigentumswohnungen dargestellt.

### **I. Einleitung**

Ursache der Diskussion über die Anforderungen an den geschuldeten und zu erbringenden Schallschutz bei der Errichtung von Doppelhäusern und Eigentumswohnungen ist sicherlich, dass es keine verbindlichen zivilrechtlichen Normen gibt. Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB), das Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WEG) oder die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen Teil B (VOB/B) befassen sich nur allgemein mit Beeinträchtigungen und Nachteilen, regeln allgemeine Mängelrechte oder verweisen auf „anerkannte Regeln der Technik“. Zwar enthalten die Bauordnungen der Bundesländer öffentlich-rechtliche Anforderungen zum Umfang des Schallschutzes in Gebäuden; im privaten Bereich ist ihre Einhaltung jedoch nur geboten, wenn diese Anforderungen den Verträgen zugrunde gelegt werden. Ungeachtet dessen beschränken sich die Regelungen des öffentlichen Rechts auf die notwendigen Gebote und Eingriffe zur Aufrechterhaltung von Sicherheit und Ordnung, so dass nach diesen Vorschriften nur ein bestimmter Mindeststandard des Wohnens eingehalten werden muss. Vielfach wird dort auf die technische Bestimmung der DIN<sup>1</sup> 4109 (1989) Beiblatt 1 verwiesen. Beiblatt 2 wird hingegen nicht genannt. Aber auch die DIN 4109 oder die VDI<sup>2</sup>-Richtlinie 4100 sind keine zivilrechtlich bindenden Vorschriften, sondern lediglich private technische Regelungen mit Empfehlungscharakter, wie auch die Empfehlungen der Deutschen Gesellschaft für Akustik (DEGA).

Es stellt sich daher die Frage, welcher Schallschutz, d.h. welche Bauleistung wird bei der Errichtung von Doppelhäusern und Eigentumswohnungen geschuldet? Wegweisend zur Beantwortung dieser Frage sind die beiden Urteile des Bundesgerichtshofes vom 14.06.2007 (VII ZR 45/06) und vom 04.06.2009 (VII ZR 54/07).

### **II. Rechtsprechungsgrundsätze**

Der BGH hat in diesen beiden Entscheidungen zusammenfassend folgende Grundsätze aufgestellt, die künftig wohl gleichermaßen für Doppelhäuser wie Eigentumswohnungen Geltung finden werden:

---

<sup>1</sup> DIN = Deutsches Institut für Normung e.V.; Es erarbeitet mit Vertretern der interessierten Kreise konsensbasierte Normen und Standards als Dienstleistung für Wirtschaft, Staat und Gesellschaft.

<sup>2</sup> VDI = Verein Deutscher Ingenieure e.V.; Er erarbeitet durch fachübergreifende Zusammenarbeit von ehrenamtlich tätigen Experten aus Wissenschaft, Industrie und öffentlicher Verwaltung fachkompetente und allgemeingültige Arbeitsergebnisse (VDI-Richtlinien)

- Welcher Schallschutz für die Errichtung von Doppelhäusern und Eigentumswohnungen geschuldet ist, ist in erster Linie durch **Auslegung des Vertrages** zu ermitteln. Maßgeblich ist der objektive Empfängerhorizont und eine interessengerechte Auslegung.

Dabei sind **alle im Vertrag zum Ausdruck gebrachten Vorstellungen von der Qualität des Schallschutzes**, also der Beeinträchtigung durch Geräusche, **maßgeblich**. In diese Gesamtabwägung ist nicht nur der Vertragstext (Kaufvertrag) einzubeziehen, sondern auch die erläuternden und präzisierenden Erklärungen der Vertragsparteien (insbesondere Baubeschreibung, Exposé des Bauträgers oder andere mündliche wie schriftliche Anpreisungen), die sonstigen vertragsbegleitenden Umstände, die konkreten Verhältnisse des Bauwerks und sein Umfeld, der qualitative Zuschnitt, der architektonische Anspruch und letztlich sogar die Zweckbestimmung des Gebäudes.

Aus diesen Umständen werden sich häufig Anforderungen an den Schallschutz ergeben, die deutlich über die Mindestanforderungen hinausgehen und deshalb die Annahme eines höheren Schallschutzes rechtfertigen.

- Wird im Vertrag auf eine Schalldämmung nach DIN 4109 Bezug genommen, ist hieraus **nicht zu folgern**, dass lediglich die Mindestmaße der DIN 4109 vereinbart und damit geschuldet seien. Denn der Verweis auf die DIN 4109 ist lediglich dahin zu verstehen, dass ein diesem Normwerk entsprechender Schallschutz versprochen wird, **soweit die DIN 4109 anerkannte Regel der Technik ist**. Die Schallschutzanforderungen der DIN 4109 stellen aber nur soweit anerkannte Regeln der Technik dar, wenn es allein um **die Abschirmung von unzumutbaren Belästigungen** geht.
- Der **Erwerber einer normalen Eigentumswohnung kann grundsätzlich erwarten, dass** der Verkäufer einer noch zu errichtenden Eigentumswohnung den **Schallschutz** nach dem **zur Zeit der Abnahme geltenden anerkannten Regeln der Technik herstellt**, mithin den üblichen Qualitäts- und Komfortstandard.
- Wird ein üblicher Qualitäts- und Komfortstandard geschuldet, muss sich das einzuhaltende Schalldämm-Maß an dieser Vereinbarung orientieren. **Zur Gewährleistung des üblichen Qualitäts- und Komfortstandards**, also einem Zustand, in dem der Bewohner „im allgemeinen Ruhe findet“, **sind die Schalldämm-Maße nach DIN 4109 folglich von vornherein nicht geeignet, als anerkannte Regeln der Technik zu gelten**, da sie lediglich Mindestanforderungen zur Vermeidung unzumutbarer Belästigungen regeln, nicht aber zur allgemeinen Ruhe bieten.
- Zur Frage, was dem **üblichen Qualitäts- und Komfortstandard** entspricht, können die **Regelwerke VDI-Richtlinie 4100 aus dem Jahr 1994, Schallschutzstufe II und III und das Beiblatt 2 zur DIN 4109 Anhaltspunkte** liefern. Denn nach Ziffer 3.1.2 der VDI-Richtlinie 4100 soll die Schallschutzstufe II für Wohnungen gelten, die auch in ihrer sonstigen Ausstattung üblichen Komfortansprüchen genügt.
- **Grundsätzlich wird** bei der Errichtung von Gebäuden **stets die bestmögliche Schallschutzqualität geschuldet, die mit den verwendeten Baumaterialien ohne zumutbaren Aufwand erreicht werden kann**. Werden daher Baustoffe verwendet, die besondere Schalldämmeigenschaften haben, so sind diese ihrem Zweck nach so einzubauen, dass sie den bestmöglichen Schallschutz auch erreichen.
- **Will der Verkäufer von dem bei üblichen Qualitäts- und Komfortstandards geschuldeten Schallschutz vertraglich abweichen, muss er den Erwerber deutlich darauf hinweisen**. Der bloße Verweis in der Leistungsbeschreibung auf „Schalldämmung nach DIN 4109“ genügt hierfür nicht. Er hat den Erwerber vielmehr **dezidiert aufzuklären**,

dass die Werte nicht mehr dem Stand der Technik genügen und welche Auswirkungen dieser Umstand auf Gebrauch und Erwerb des Objekts haben wird.

### **III. Fazit**

Werden bestimmte Schalldämm-Maße vereinbart gelten diese im Sinne einer Beschaffensvereinbarung von § 633 Abs. 2 S. 1 BGB. Sind bestimmte Schalldämm-Maße nicht vereinbart muss sich das Werk für die nach dem Vertrag vorausgesetzte oder die gewöhnliche Verwendung (Gewerbe oder Wohnung) eignen. In letzterem Fall muss es die übliche Beschaffenheit haben, § 633 Abs. 2 S. 2 BGB. Ungeachtet besonderer vertraglicher Vereinbarungen und auch ohne Einbeziehung der VOB/B schuldet der Bauträger eine Leistung, die den anerkannten Regeln der Technik entspricht, denn diese sind aufgrund der gesetzlichen Definition nach § 633 Abs. 2 S. 2 Nr. 2 BGB (gewöhnliche Verwendungseignung und bei Werken der gleichen Art üblich) stets vereinbart. Zwar ist ein bestimmter Schallschutz allein wegen dieser Pflicht zur Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik nicht auszumachen. Aufgrund der vorstehenden Grundsätze des BGH muss aber davon ausgegangen werden, dass der Schallschutz der Schallschutzstufe II der VDI-Richtlinie 4100, insbesondere wegen der fortgeschrittenen Technik und wegen der gestiegenen Ansprüche der Nutzer an den Tritt- und Luftschallschutz, als Ausgangspunkt für die allgemeinen Regeln der Technik zugrunde zu legen ist, auch wenn keine besonderen Ausführungen zu der Qualität des Schallschutzes gemacht werden.

Aufgrund der neuen Rechtsprechung des BGH wird sich der Bauträger künftig genau überlegen müssen, welchen Schallschutz er anbieten will. Dementsprechend hat er seine Werbungs- und Vertragsunterlagen, insbesondere Exposés einheitlich zu gestalten. Am Ende können allein die Anpreisungen von schalldämmenden Baumaterialien, von hochwertigen Ausstattungen, geräuscharmen Aufzügen, etc. ausschlaggebend sein, dass der Bauträger nicht nur die Schalldämm-Maße nach VDI-Richtlinie 4100, Schallschutzstufe II, sondern sogar Einhaltung der erhöhten Schalldämm-Maße nach der VDI-Richtlinie 4100 Schallschutzstufe III schuldet. Die Nichteinhaltung des geschuldeten Schallschutzes wiederum kann zu teureren und aufwendigen Sanierungsarbeiten im Rahmen der Nacherfüllung führen. Empfindliche Minderungsansprüche oder Schadensersatzansprüche sind weitere Folgen. Sogar Rücktritte von Kaufverträgen sind nicht auszuschließen.