
Datum: 15.09.2004
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 25. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 25 U 17/04
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2004:0915.25U17.04.00

Vorinstanz: Landgericht Hagen, 4 O 94/01

Tenor:

Die Berufung der Beklagten gegen das am 15. Januar 2004 verkündete Grundurteil der 4. Zivilkammer des Landgerichts Hagen wird zurückgewiesen.

Die Beklagte trägt die Kosten des Berufungsverfahrens, mit Ausnahme der außergerichtlichen Kosten ihrer Streithelfer, die diese jeweils selbst zu tragen haben.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Beklagte kann Vollstreckungsmaßnahmen der Kläger abwenden durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages, falls nicht die Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in entsprechender Höhe leisten.

Gründe:

(gemäß § 540 ZPO)

I.

Die Kläger verlangen von der Beklagten - gestützt auf einen Anspruch auf Wandlung eines zwischen der Beklagten und der Tochter der Kläger abgeschlossenen Bauträgervertrages, in

1

2

3

4

den die Kläger eingetreten sind, - Zahlung von 197.075,41 € nebst Zinsen in Höhe von 5 % über dem Basiszinssatz seit dem 26.01.2001 Zug um Zug gegen lastenfreie Rückübertragung des von ihnen erworbenen Wohnungserbbaurechts sowie die Zahlung weiterer 3.436,67 € nebst Zinsen in Höhe von 5 % über dem Basiszinssatz seit dem 27.03.2003.	
Das Landgericht hat durch am 15.01.2004 verkündetes Grundurteil der Wandelungsklage dem Grunde nach stattgegeben und zur Begründung im wesentlichen ausgeführt, der Wandelungsanspruch sei begründet, weil die von den Klägern erworbene Eigentumswohnung nicht die zugesicherten Eigenschaften aufweise und mit erheblichen Fehlern behaftet sei. Dies leitet das Landgericht daraus ab, daß nach den Feststellungen des Sachverständigen Dr.-Ing. C die vertraglich geschuldeten Mindestanforderungen der DIN 4109 Ausgabe 1989 an den Luftschall- und Trittschallschutz nicht eingehalten würden.	5
Wegen der erstinstanzlichen Feststellungen und der Begründung im Einzelnen wird auf den Tatbestand und die Entscheidungsgründe des landgerichtlichen Urteils Bezug genommen.	6
Die Beklagte begehrt mit ihrer form- und fristgerechten Berufung gegen das Grundurteil in erster Linie – gestützt auf den Vorwurf einer unterlassenen ergänzenden mündlichen Anhörung des Sachverständigen durch das Landgericht – die Aufhebung des Urteils sowie Zurückverweisung des Verfahrens an das Landgericht und verfolgt hilfsweise ihren erstinstanzlichen Klageabweisungsantrag weiter.	7
Die Kläger verteidigen unter Ergänzung und Vertiefung ihres erstinstanzlichen Vorbringens das angefochtene Urteil.	8
Wegen des zweitinstanzlichen Parteivortrages wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze Bezug genommen.	9
Der Senat hat den Sachverständigen Dr.-Ing. C ergänzend angehört. Wegen des Ergebnisses der Anhörung wird auf den Berichterstattevermerk vom 15.09.2004 Bezug genommen.	10
II.	11
Die zulässige Berufung hat in der Sache keinen Erfolg.	12
Die von der Beklagten vorrangig angestrebte Aufhebung des landgerichtlichen Urteils und Zurückverweisung des Verfahrens nach § 538 Abs. 2 Nr. 1 ZPO kommt nicht in Betracht. Es kann dahinstehen, ob das Landgericht entscheiden durfte, ohne zuvor auf eine ergänzende Erläuterung des Gutachtens durch den Sachverständigen hinzuwirken oder zumindest das Ergebnis einer etwaigen ergänzenden Erläuterung im Termin vom 09.10.2003 zu protokollieren, denn der Senat hat die Anhörung des Sachverständigen im Senatstermin vom 15.09.2004 nachgeholt.	13
Das Landgericht hat weiterhin zu Recht der auf Wandelung des Bauträgervertrages gestützten Klage gem. § 634 BGB a. F. dem Grunde nach stattgegeben.	14
Das Vorliegen der formellen Voraussetzungen des § 634 BGB a. F. hat das Landgericht zutreffend festgestellt.	15
Die von den Klägern erworbene Wohnung ist mangelhaft im Sinne des § 633 BGB a.F.	16
	17

Es spricht bereits viel dafür, daß der Wohnung wegen Nichterreichens der Mindestschallschutzanforderungen nach der DIN 4109 eine zugesicherte Eigenschaft fehlt.

Unter Zusicherung einer Eigenschaft im Werkvertragsrecht ist das über die nähere Beschreibung der Werkleistung hinausgehende (vgl. BGH NJW – RR 1994, 1134 (1135)) vertraglich von dem Unternehmer gegebene ernsthafte Versprechen zu verstehen, das Werk mit einer bestimmten Eigenschaft herzustellen. Es ist nicht erforderlich, daß der Unternehmer zum Ausdruck bringt, er werde für alle Folgen einstehen, wenn die Eigenschaft nicht erreicht wird (vgl. BGH NJW – RR 1996, 783 (784); BGH Baurecht 1997, 1032 (1035)). Ein derartiges ernsthaftes Versprechen dürfte die Beklagte in Ziff. 03 des notariellen Vertrages abgegeben haben. Diese Regelung hebt nämlich zusätzlich zu der bereits die Beachtung der Bestimmungen und Auflagen der DIN 4109, Ausgabe 1989 vorsehenden Leistungsbeschreibung in Ziff. 02 des Vertrages die Einhaltung der Schallschutzanforderungen für ein Mehrfamilienhaus mit Wohnungstrennwänden und Treppenhausraumwänden gemäß einem eingeholten Schallschutzgutachten hervor, was über eine bloße Beschreibung der geschuldeten Werkleistung hinausgeht. Letztlich kann diese Frage aber unentschieden bleiben, denn die von den Klägern erworbene Wohnung ist wegen Nichterreichens der geschuldeten Luft- und Trittschallschutzanforderungen zumindest mit einem Fehler behaftet, der die Wandelung rechtfertigt.

18

Sind bestimmte Schalldämmmaße vertraglich ausdrücklich vereinbart oder jedenfalls mit der vertraglich geschuldeten Ausführung zu erreichen, ist die Werkleistung unabhängig von dem jeweiligen Stand der Technik fehlerhaft, wenn diese Werte nicht erreicht werden (vgl. BGH Baurecht 1998, 872 (873)).

19

Da die Regelung in Ziff. 02 des notariellen Vertrages die Beachtung der Bestimmungen und Auflagen der DIN 4109, Ausgabe 1989, vorsieht und in Ziff. 03 des Vertrages zusätzlich festgestellt wird, daß gemäß Schallschutzgutachten die Werte für Wohnungstrennwände und Treppenraumwände erfüllt werden, haben die Parteien hier zumindest die Einhaltung der Mindestanforderungen der DIN 4109 vereinbart. Die ausdrückliche Bezugnahme auf das Schallschutzgutachten läßt sogar darauf schließen, daß die darin ausgewiesenen bei fachgerechter Ausführung der Planung erreichbaren Schallschutzwerte vereinbart sind. Letztlich kann aber auch diese Frage dahinstehen, weil nach den Feststellungen des Sachverständigen – soweit dessen Meßergebnisse verwertbar sind – entweder schon die Mindestanforderungen der DIN 4109 nicht erfüllt oder auch die technisch erreichbaren Werte eingehalten werden.

20

Bezüglich des Luftschallschutzes sind die Mindestwerte der DIN 4109, Ausgabe 1989, bei Werten 53 dB erfüllt.

21

Diese Werte werden nach den Feststellungen des Sachverständigen im Wohnraum/EG mit 48 dB und im Schlafrum/OG mit 50 dB deutlich unterschritten. Die Messung von 46 dB in der Diele/KG ist bei der Bewertung der Mindestanforderungen der DIN 4109 nicht ergänzend heranzuziehen, weil diese Messung nach den Erläuterungen des Sachverständigen nur der Orientierung und Absicherung der übrigen Ergebnisse diene, nicht aber nach der DIN 4109 bewertet werden könne, da diese Messung nicht in einem schutzbedürftigen Raum erfolgt sei.

22

Die Meßergebnisse des Sachverständigen sind – auch wenn sie entsprechend der Fassung des erstinstanzlichen Beweisbeschlusses – durch Messung von der Wohnung der Kläger (Nr. 109) in die Wohnung der Nachbarn (Nr. 111) gewonnen wurden, verwertbar, weil bei den hier vorliegenden Besonderheiten Messungen aus dem Haus Nr. 111 in das Haus Nr. 109 – wie

23

sie richtigerweise hätten durchgeführt werden müssen – allenfalls zu für die Entscheidung des Rechtsstreits nicht wesentlichen Abweichungen geführt hätten.

Der Sachverständige hat auf den Einwand der Beklagten, daß Luftschallmessungen nicht ohne weiteres umkehrbar seien, klargestellt, daß die Meßergebnisse nicht generell, sondern lediglich auf Grund der hier vorliegenden besonderen Verhältnisse, nämlich gleicher flankierender Bauteile umkehrbar seien und zudem plausibel erklärt, daß bei einer ergänzenden Luftschallmessung in die umgekehrte Richtung allenfalls Abweichungen von 1 – 2 dB möglich seien, keinesfalls aber von 5 dB oder mehr. Im Hinblick auf die gemessenen deutlichen Unterschreitungen der Mindestwerte der DIN 4109 von 5 dB im Wohnraum und 3 dB im Schlafrum wären die Mindestanforderungen der DIN 4109 selbst dann nicht erfüllt, wenn sich zu Gunsten der Beklagten bei einer ergänzenden umgekehrten Messung eine Korrektur um 1 – 2 dB nach oben ergäbe. 24

Die Feststellungen des Sachverständigen zu den gewonnenen Meßergebnissen sind auch in anderer Hinsicht überzeugend. Die weiteren Einwände der Beklagten hiergegen greifen nicht durch. 25

Soweit die Beklagte beanstandet, der Sachverständige habe bei der Bewertung des Prüfberichts Nr. #####1 (Diele/KG) mit der Schallpegeldifferenz eine falsche Bezugsgröße zu Grunde gelegt, ist dies zutreffend, aber im Ergebnis ohne Belang. Der Sachverständige hat nämlich bereits in seinem schriftlichen Gutachten und erneut bei seiner ergänzenden Anhörung ausgeführt, daß die Messung in der im Kellergeschoß gelegenen Diele lediglich der Orientierung und Absicherung der übrigen Erkenntnisse diene und das Meßergebnis nicht nach den Anforderungen der DIN 4109 bewertet werden könne, weil es nicht in einem schutzbedürftigen Raum erzielt wurde. Den weiteren Einwand der Beklagten im Termin, daß eine Messung nur in schutzbedürftige Räume nicht der üblichen Vorgehensweise entspreche, sondern bei nicht schutzbedürftigen Räumen mit anderen Bezugsgrößen operiert werden müsse, hat der Sachverständige mit dem Hinweis auf die mangelnde Praktikabilität dieser Vorgehensweise ausgeräumt. Überdies ist nicht ersichtlich, in wieweit die Vorgehensweise des Sachverständigen sich für die Beklagte nachteilig ausgewirkt haben soll. Wenn das für die Diele erzielte Meßergebnis nach der Bewertung des Sachverständigen nicht nach den Vorgaben der DIN 4109 bewertet werden kann, kann es auch bei der Frage der Fehlerhaftigkeit der Luftschalldämmung konsequenter Weise nicht berücksichtigt werden und ist von dem Senat – wie oben bereits ausgeführt – auch nicht berücksichtigt worden. 26

Soweit die Beklagte kritisiert, daß der Sachverständige die aus den Prüfberichten Nr. #####2 und #####3 ersichtlichen Meßkurven in seinem schriftlichen Gutachten als atypisch bezeichnet hat, hat der Sachverständige diesen Einwand bei seiner Anhörung ebenfalls entkräftet. Er hat nämlich klargestellt, daß der einen Einbruch im mittleren Frequenzbereich zeigende Kurvenverlauf für die hier verwendeten Mauerwerksteine keinesfalls atypisch, sondern im Gegenteil ein besonderes Kennzeichen des hier verwendeten Mauerwerks sei und daß die hier gemessenen Kurven nur im Vergleich zu Kurvenverläufen, wie sie bei Verwendung schwerer Bausteine festzustellen seien, atypisch verliefen. 27

Schließlich beanstandet die Beklagte in Bezug auf den Prüfbericht Nr. #####3 zu Unrecht, daß mit dem Dämmwert von 57 dB eine falsche Bezugsgröße zu Grunde gelegt worden sei. Der Wert von 57 dB findet sich nur in dem Prüfbericht selbst. Im Rahmen der Auswertung hat der Sachverständige alternativ die gemessenen Werte dem Mindestwert der DIN 4109 von 53 dB und dem – hier nicht einschlägigen -erhöhten Wert von 57 dB gegenübergestellt. 28

- In Bezug auf die Trittschalldämmung ist der Beklagten zuzugeben, daß die entsprechend der Fassung des erstinstanzlichen Beweisbeschlusses überwiegend von der Wohnung Nr. 109 in die Wohnung Nr. 111 durchgeführten Messungen insoweit in die falsche Richtung vorgenommen wurden. Da der Mangel in der Nichteinhaltung der in der DIN 4109 vereinbarten Grenzwerte liegt, kommt es auf die Einhaltung der Schallschutzwerte in der Wohnung der Kläger an. Die Vereinbarung eines bestimmten Schallschutzes muß sich auf den Schutz vor in der Wohnung wahrnehmbaren Geräuschen beziehen, weil die Einhaltung bestimmter Grenzwerte, wie sie in der DIN 4109 enthalten sind, nur dann sinnvoll erscheint. Die Grenzwerte der DIN 4109 sollen nämlich vor der Geräuschentwicklung aus der Nachbarwohnung schützen und nicht umgekehrt vor den Beeinträchtigungen, die daraus resultieren, daß die aus der eigenen Wohnung dringenden Geräusche in der Nachbarwohnung unschwer wahrzunehmen sind.
- Ungeachtet dessen bedarf es in Bezug auf die Trittschalldämmung aber keiner weiteren Messungen aus der Wohnung Nr. 111 in die Wohnung Nr. 109, die nach den Ausführungen des Sachverständigen ohnehin wegen des fest verklebten Teppichbodens im Haus Nr. 111 nicht im Ober- und Dachgeschoß durchgeführt werden könnten. Die von dem Sachverständigen durchgeführten zwei Trittschallmessungen von der Wohnung Nr. 111 in die Wohnung Nr. 109 sind ausreichend. 30
- Die Beklagte schuldete zumindest Trittschallwerte von 53 dB bei Treppen und Wänden und 54 dB bei Decken und Fußböden. Der Sachverständige hat bei den Trittschallmessungen von der Wohnung Nr. 111 in die Wohnung Nr. 109 für den Fußboden im Wohnraum des Erdgeschosses festgestellt, daß die Mindestanforderungen im Hinblick auf die gemessenen 55 dB nicht eingehalten werden. 31
- Dieser Trittschallmangel reicht jedenfalls in Verbindung mit den festgestellten Luftschallschutzmängeln aus, um eine fehlerhafte Werkleistung zu bejahen. 32
- Die Anzahl der verwertbaren Meßergebnisse ist ausreichend, um dem Sachverständigen Aussagen in Bezug auf den Schallschutz zu ermöglichen. 33
- Die Beklagte hat nicht hinreichend dargelegt, daß die Nichteinhaltung der Schallschutzwerte nicht in ihren Verantwortungsbereich fällt. Da sich ein Fehler der Werkleistung wegen der vertraglichen Vereinbarung zumindest der Mindestschallschutzwerte der DIN 4109 bereits aus der Nichteinhaltung dieser Werte ergibt, muß die Beklagte darlegen und beweisen, daß dies nicht in ihren Verantwortungsbereich fällt. Daran fehlt es. 34
- Das Vorbringen der Beklagten, die Nichteinhaltung der Schallschutzwerte sei auf Eigenleistungen der Erwerber der Nachbarwohnung, der Eheleute T zurückzuführen, ist bereits unerheblich. 35
- Bei einer von einem Bauträger errichteten Wohnungseigentumsanlage können die zum Erreichen des erforderlichen Schallschutzes notwendigen Baumaßnahmen nicht isoliert für jedes Objekt beurteilt werden, denn ein ordnungsgemäßer Schallschutz im Verhältnis zu der angrenzenden Wohnung kann nur dann gewährleistet sein, wenn auch in den angrenzenden Bauteilen die notwendigen Anforderungen an den Schallschutz eingehalten werden. Wenn Planungs- oder Ausführungsfehler dazu führen, daß in der zu beurteilenden Wohnung die vertraglich geschuldeten Schutzanforderungen unterschritten werden und damit ein Mangel vorliegt, liegt dieser noch in der Verantwortung des Unternehmers, der auch die angrenzenden Gebäude errichtet. Dies gilt auch dann, wenn diese Fehler auf Eigenleistungen der Erwerber der Nachbarwohnung beruhen (vgl. hierzu OLG Hamm 36

Baurecht 2001, 1757 (1759)). Im Verhältnis zu den Klägern ist es unerheblich, ob die Beklagte die ihr obliegenden Vertragspflichten zur Herstellung eines mangelfreien Bauwerks durch eigene Mitarbeiter, durch die Beauftragung von Subunternehmern oder dadurch erfüllt, daß sie den Erwerber des angrenzenden Gebäudes bestimmte Leistungen in Eigenregie durchführen läßt (vgl. OLG Hamm a.a.O.). Dies allein ist interessengerecht, weil der Bauträger es durch die Zulassung von Eigenleistungen oder die vertragliche Vorgabe bestimmter Standards in der Hand hat, auf die durch die Erwerber anderer Einheiten veranlaßten Baumaßnahmen Einfluß zu nehmen, während zwischen den Erwerbern selbst in der Regel keine vertragliche Beziehung und damit verbundene Einflußmöglichkeiten bestehen. Daß die Beklagte den Streitverkündeten entsprechende Standards vorgegeben oder Hinweise erteilt hat, wird von ihr nicht vorgetragen.

Zudem ist das Vorbringen der Beklagten zu etwaigen weiterhin in Betracht kommenden Ursachen nicht hinreichend substantiiert. Erstinstanzlich hat die Beklagte in Bezug auf die Luftschalldämmung lediglich pauschal Wandschlitze als mögliche weitere Ursache benannt. In zweiter Instanz werden erstmals diverse Eigenleistungen der Streitverkündeten aufgezählt, ohne das hinreichend konkretisiert wird, welche nun verantwortlich sein sollen. 37

In Bezug auf die Trittschallmängel hat die Beklagte erstinstanzlich lediglich geltend gemacht, diese beruhen auf Eigenleistungen der Kläger. Erstmals in der Berufungsinstanz macht die Beklagte nun auch insoweit geltend, daß die Trittschallmängel auch auf Eigenleistungen der Streitverkündeten T beruhen könnten, ohne jedoch ihr Vorbringen auch insoweit hinreichend zu konkretisieren. 38

Der Beklagten mußte insoweit keine Gelegenheit zur ergänzenden schriftlichen Stellungnahme gegeben werden. Auf die Unerheblichkeit des Vorbringens zu den Eigenleistungen ist die Beklagte bereits durch das angefochtene Urteil deutlich hingewiesen worden. In den Entscheidungsgründen wird unter Angabe des oben zitierten Urteils ausdrücklich ausgeführt, daß es für die Verantwortlichkeit der Beklagten nicht darauf ankomme, ob das Nichterreichen der Schallschutzwerte auf Eigenleistungen anderer Erwerber beruhe. Überdies verweisen die Entscheidungsgründe, die das Vorbringen der Beklagten als Behauptung ins Blaue hinein kennzeichnen, auf das Fehlen greifbarer Anhaltspunkte für die Behauptung der Beklagten. Daß die Beklagte sich bei einem festgestellten Mangel dahingehend entlasten muß, daß dieser nicht in ihren Verantwortungsbereich fällt, liegt im übrigen auf der Hand, so daß es hierzu keines weiteren rechtlichen Hinweises des Senats bedurfte. 39

Die Wandelung ist nicht nach § 634 Abs. 3 BGB a. F. ausgeschlossen, weil nicht festgestellt werden kann, daß die Mängel der Tritt- und Luftschalldämmung die Tauglichkeit der gesamten Eigentumswohnung nur unerheblich mindern. 40

Die Nichteinhaltung der Mindestanforderungen der DIN 4109 führt bereits dazu, daß normales Nutzerverhalten unschwer wahrgenommen werden kann. Die Tatsache, daß die während eines Tagesablaufs zwangsläufig auftretenden Geräusche einschließlich von Unterhaltungen minutiös mit verfolgt werden können, stellt eine schwerwiegende Belästigung dar. 41

Soweit die Beklagte zu Recht darauf hinweist, daß auch die Einhaltung der Mindestanforderungen der DIN 4109 nach den Feststellungen des Sachverständigen nicht in allen Fällen einen befriedigenden oder sogar guten Schallschutz gewährleistet und auch dann übliche Nutzergeräusche in einem Wohnhaus zum Teil gut wahrgenommen werden können, führt dies gleichwohl nicht dazu, hier nur eine unerhebliche Minderung der 42

Gebrauchstauglichkeit anzunehmen. Die Nichteinhaltung der Mindestwerte bewirkt nämlich, daß nicht lediglich Unterhaltungen mit gehobener Stimme, sondern bereits alltägliche Gespräche in der Nachbarwohnung mit verfolgt werden können, was einen deutlichen Unterschied darstellt. Betroffen sind darüber hinaus Räume, die dem ständigen Aufenthalt und der Nachtruhe dienen und bei denen eine überdurchschnittliche Geräuschentwicklung sich besonders störend auswirkt.

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 97 Abs. 1, 708 Nr. 10, 711 ZPO.

43

Der Senat hat die Revision nicht nach § 543 Abs. 1 Nr. 1 ZPO zugelassen, weil die Sache weder grundsätzliche Bedeutung im Sinne des § 543 Abs. 2 Nr. 1 ZPO hat noch die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts im Sinne des § 543 Abs. 2 Nr. 2 ZPO erfordert.

44