Welche Bauweise wird bei Haustrennwänden geschuldet?

Mit diesem Thema hat sich das OLG Bremen beschäftigt und kommt zu folgenden Ergebnissen:

1. **Enthält der Erwerbsvertrag über ein noch zu errichtendes Reihenhaus keine ausdrücklichen Bestimmungen zu dem geschuldeten Schalldämmmaß und der Bauausführung der Außenwände, schuldet der Verkäufer eine Bauausführung, die den anerkannten Regeln der Technik zum Zeitpunkt der Abnahme entspricht.**
2. **Ist danach eine zweischalige Ausführung der Haustrennwände geschuldet, kann der Erwerber einen Schallschutz verlangen, der den Anforderungen entspricht, die mit der zweischaligen Bauweise bei regelrechter Ausführung erreicht werden.**

Anmerkung von RA Axel Schnitzspahn zu OLG Bremen, Urteil vom 7. November 2007 , Az: 1 U 40/07

Der Fall

Ein Bauträger errichtet Reihenhäuser, die im Jahr 2000 fertig gestellt werden. In den Erwerbsverträgen mit den Käufern ist weder eine Bauausführung der Trennmauern in zweischaliger Bauweise vereinbart noch sind in diesen Regelungen über einen erhöhten Schallschutz enthalten. Die Trennmauern wurden demzufolge auch nicht zweischalig ausgeführt. Die Bauwerke erfüllten unstreitig die Anforderungen der DIN 4109. Die Käufer bemängeln den nicht erreichten erhöhlten Schallschutz und klagen wegen Schallschutzmängeln auf Schadensersatz, den das Landgericht Bremen den Klägern auch zuspricht.

Die Entscheidung

Das OLG bestätigt dieses Urteil, wonach die Käufer Schadensersatz wegen der Schallschutzmängel der von ihnen erworbenen Häuser verlangen können, da der Schallschutz zwischen den von ihnen erworbenen Häusern und den jeweiligen Nachbarhäusern mangelhaft sei.
Wenn, wie hier, dem Vertrag keine bestimmten Anforderungen zu entnehmen sind, hat das Bauwerk jedenfalls dem Stand der anerkannten Regeln der Technik zur Zeit der Abnahme zu entsprechen. Der Besteller kann redlicherweise erwarten, dass das Werk zum Zeitpunkt der Fertigstellung und Abnahme diejenigen Qualitäts- und Komfortstandards erfüllt, die auch vergleichbare andere, zeitgleich fertig gestellte und abgenommene Bauwerke erfüllen. Der Unternehmer sichert üblicherweise stillschweigend bei Vertragsschluss die Einhaltung dieses Standards zu. Es kommt somit im Allgemeinen auf den Stand der anerkannten Regeln der Technik zur Zeit der Abnahme an (BGHZ 139, 16, 18).
Zum Zeitpunkt der Abnahme der Häuser im Jahr 2000 entsprach die zweischalige Ausführung der Trennwände zwischen Reihenhäusern dem Stand der Technik. Diese Feststellung, dass die zweischalige Ausführung der Haustrennwände somit zum Vertragsinhalt geworden ist, führt aber auch dazu, dass die Parteien einen Schallschutz vereinbart haben, der den Anforderungen entsprechen muss, die mit der zweischaligen Bauweise und bei regelrechter Ausführung erreicht werden (BGHZ a.a.O.). Denn mit dieser Bauweise wäre ein Schalldämmwert von mindestens 63 dB erreicht worden, der bei der tatsächlich ausgeführten einschaligen Bauweise, die lediglich zu einem Schalldämmmaß von 59-61 dB führt, deutlich unterschritten wird. Dieses geringere Schalldämmmaß stellt somit einen Mangel dar.

© rehmnetz.de. Ein Angebot der Verlagsgruppe Hüthig Jehle Rehm GmbH.

Praxishinweis
Das Urteil stellt in Übereinstimmung mit einer Vielzahl anderer Urteile wieder einmal klar, dass es wenig hilft, in Baubeschreibungen hinter den allgemein anerkannten Regeln der Technik zurück zu bleiben, um sich dann auf Mindestwerte in DIN-Vorschriften zu berufen. Wenn man solches beabsichtigt, geht dies nur, wenn man die geplante Ausführungsart vertraglich deutlich regelt und dabei auf die Abweichung von den Regeln der Technik und deren Folgen hinweist.
Diese Beurteilung gilt im Übrigen nicht nur bei Neubauten, bei welchen dieser Gesichtspunkt eigentlich auf der Hand liegt, sondern auch bei Altbausanierungen. Denn ohne ausdrückliche Regelung darf auch bei Altbauten der Käufer/Bauherr erwarten, dass die Arbeiten und deren Ergebnis den aktuellen Regeln der Technik entspricht, wenn sich Vertrag und Leistungs-beschreibung nicht anderes entnehmen lässt.
Diese Überlegungen treffen allerdings nicht nur den Bauträger, sondern auch den Planer und die ausführenden Unternehmen. Denn beide wären, um nicht selbst später mit Ansprüchen wegen Mängeln konfrontiert zu werden, verpflichtet, Ihren Auftraggeber darauf hinzuweisen, dass die von ihm beabsichtigte Ausführungsart von den anerkannten Regeln der Technik abweicht. Ein weiterer Aspekt dieses Urteils ist die, wenn auch nicht neue, aber gern übersehene Feststellung, dass der Besteller immer die Qualität und Werte erwarten darf, die sich aus einer regelgerechten Ausführung der vertraglich geschuldeten Leistungen ergibt, ohne dass der ausführende Unternehmer sich bei Abweichungen auf geringere Standards, auch wenn diese sich aus DIN-Vorschriften ergeben, berufen könnte.

Impressum
Verantwortlicher Redakteur:
Rechtsanwalt Axel Schnitzspahn, München
Schriftleitung:
Constanze Dittenheber
E-mail: redaktion.rehmbau@hjr-verlag.de
Dieser Nachrichten-Dienst wird herausgegeben von der Verlagsgruppe Hüthig Jehle Rehm GmbH
Emmy-Noether-Str. 2
80992 München
Sitz der Gesellschaft: Heidelberg
Eingetragen beim Amtsgericht Mannheim
unter HRB 337678
USt-IDNr.: DE 811158336
Geschäftsführer: Clemens Köhler

Der Nachrichten-Dienst sowie alle in ihm enthaltenen einzelnen Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Jede kommerzielle Verwertung bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Verlages. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronische Systeme.

(c) 2007 Verlagsgruppe Hüthig Jehle Rehm GmbH, Heidelberg, München, Berlin