

Anhang 2 Gerichtsurteile**1 Vertragsbestandteile im konkreten Fall****BGH, Urteil vom 14. Mai 1998, Az. VII ZR 184/97, Volltext.****Tatbestand:**

- I. Die Kläger verlangen von der Beklagten Mangelbeseitigung und Ersatz von Gutachterkosten wegen behaupteter Luftschallmängel.
- II. Die Kläger erwarben von der Beklagten Eigentumswohnungen, die von dieser errichtet worden sind. Planung und Herstellung der Wohnungen erfolgte in den Jahren 1988 und 1989. Das Gemeinschaftseigentum wurde am 1. Februar 1990 abgenommen. Die Kläger sehen einen Mangel darin, dass Gespräche aus den umliegenden Wohnungen als störendes Gemurmel zu hören seien. Bei den Wohnungstrennwänden und Wohnungstrenndecken sei der Mindestschallschutz bei der Luftschalldämmung nicht eingehalten. Die Beklagte hält die Wohnungen für ausreichend schallisoliert. Sie entsprächen den Anforderungen der hier anzuwendenden DIN 4109 Ausgabe 1984. III. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben, das Berufungsgericht hat sie abgewiesen. Mit der hiergegen gerichteten Revision verfolgen die Kläger ihre Ansprüche weiter.
Entscheidungsgründe:

Die Revision hat Erfolg. Sie führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

- I. Das Berufungsgericht ist der Ansicht, die Schallisolierung sei nicht mangelhaft. Die Parteien hätten eine Vereinbarung über die Ausführung eines erhöhten Schallschutzes nicht vorgetragen. Für das Bauvorhaben "gelte die DIN 4109/1984 und nicht die DIN 4109/1989". Nach den zutreffenden Ausführungen des Sachverständigen könne nicht davon ausgegangen werden, dass die DIN 4109/1989 nur eine Anpassung an den längst gängigen Stand der Technik gewesen sei, der von den Baubeteiligten bereits bei Planung und Erstellung des Bauwerkes hätte einkalkuliert und beachtet werden müssen.

In der Fachwelt sei nicht absehbar gewesen, dass die Werte des Normentwurfes aus dem Jahre 1984 erhöht würden. Aus technischer Sicht sei bei der Beurteilung der schalltechnischen Messergebnisse die DIN 4109/1984 zugrunde zu legen.

Gemäß dem Einführungserlass des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 23. Februar 1991 sei der Nachweis des Schallschutzes nach der DIN 4109 Ausgabe November 1989 erst bei Bauanträgen ab dem 15. Mai 1991 zu fordern.

II. Das hält rechtlicher Nachprüfung weitgehend nicht stand.

Das Berufungsgericht geht zwar zutreffend davon aus, dass das Schalldämm-Maß zunächst nach der vertraglichen Vereinbarung der Parteien zu beurteilen ist (1.). Es verkennt jedoch, dass bei Beurteilung der Tauglichkeit des Werkes der Zeitpunkt der Abnahme maßgebend ist (2.) und die bloße Beachtung der DIN-Normen nicht besagt, dass damit den anerkannten Regeln der Technik genügt ist (3.).

1. Die Beklagte war gemäß § 633 BGB verpflichtet, das Werk so herzustellen, dass es die zugesicherten Eigenschaften hat und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen oder nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch aufheben oder mindern.

Nach ständiger Rechtsprechung des Senats (Urteile vom 19. Januar 1995 - VII ZR 131/93 = BauR 1995, 230 = ZfBR 1995, 132; vom 24. April 1997 - VII ZR 110/96 BauR 1997, 638 = ZfBR 1997, 249; vom 30. April 1998 - VII ZR 47/97, zur Veröffentlichung bestimmt) ist die Frage, welcher, möglicherweise auch erhöhte, Schallschutz geschuldet ist, zunächst durch Auslegung des Vertrages zu beurteilen. Ergibt die Vertragsauslegung, dass bestimmte Schalldämm-Maße ausdrücklich vereinbart oder mit der vertraglich geschuldeten Ausführung zu erreichen sind, so ist unabhängig vom jeweiligen Stand der anerkannten Regeln der Technik die Werkleistung mangelhaft, wenn diese Werte nicht erreicht werden. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts haben die Parteien eine ausdrückliche Vereinbarung über die Ausführung eines erhöhten Schallschutzes nicht vorgetragen.

Allerdings haben sich die Kläger auf das im selbständigen Beweisverfahren erstattete Gutachten des Sachverständigen M. berufen, der zu dem Ergebnis gelangt war, mit der vorhandenen Konstruktion wäre bei sorgfältiger Ausführung ein höheres bewertetes Schalldämm-Maß zu erzielen gewesen als tatsächlich erzielt. Die ohnehin gebotene Aufhebung und Zurückverweisung gibt den Parteien Gelegenheit, ergänzend dazu vorzutragen, ob sich hieraus ein bestimmtes Schalldämm-Maß als Vertragssoll ableiten lässt.

2. Sollten sich dazu keine Feststellungen treffen lassen, kommt es darauf an, ob das Werk so hergestellt ist, dass es nicht mit Fehlern behaftet ist, die die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen Gebrauch aufheben oder mindern.

Dabei sind die anerkannten Regeln der Technik von erheblicher Bedeutung. Der Besteller kann redlicherweise erwarten, dass das Werk zum Zeitpunkt der Fertigstellung und Abnahme diejenigen Qualitäts- und Komfortstandards erfüllt, die auch vergleichbare andere zeitgleich fertiggestellte und abgenommene Bauwerke erfüllen. Der Unternehmer sichert üblicherweise stillschweigend bei Vertragsschluß die Einhaltung dieses Standards zu. Es kommt deshalb im allgemeinen auf den Stand der anerkannten Regeln der Technik zur Zeit der Abnahme an (Senatsurteile vom 19. Januar 1995 - VII ZR 131/93 und vom 24. April 1997 - VII ZR 110/96, jeweils aaO.; MünchKomm/Soergel, 3. Aufl., § 633 Rdn. 45 m.w.N.; Staudinger/Peters, BGB, 13. Bearb., § 633 Rdn. 40; Heiermann/Riedl/Rusam, VOB/B, 8. Aufl. Rdn. 21 zu § 13.I.; Ingenstau/Korbion,