

# Die Auswirkungen der neuen DIN 4109 auf die Rechtsprechung des BGH und des OLG München zum Schallschutz

Referent :  
RA Prof. Dr. Dieter Kainz  
FA für Bau- und Architektenrecht  
Wirtschaftsmediator  
Honorarprofessor an der Hochschule München

Vortrag anlässlich des 10-jährigen Bestehens des Netzwerks Bau Kompetenz München und zur 11. Öffentlichkeitsveranstaltung des BKM am 30.03.2017  
in der Aula der Hochschule München an der Karlstraße 6

## Um es kurz zu fassen :

1. Die Antwort auf diese Frage lautet mit einem Wort:

keine !

2. Die Begründung hierfür mit einem Satz:

Weil der BGH und das OLG München bei der Frage nach den erforderlichen Anforderungen im Hinblick auf den Schallschutz nicht auf irgendwelche DIN-Bestimmungen abstellt, sondern nach dem was die Parteien in Bezug auf den geforderten Schallschutz für das zugrunde liegende Bauvorhaben vertraglich vereinbart haben; dies ist gegebenenfalls durch Auslegung des Vertrages zu ermitteln.

# Die wichtigsten Grundsatzentscheidungen des BGH zum Schallschutz

1. Urteil vom 19.01.1995, Az. VII ZR 131/93 = IBR 1195, 193
2. Urteil vom 14.05.1998, Az. VII ZR 184/97 = IBR 1998, 376, 377
3. Urteil vom 16.12.2004, Az. VII ZR 257/03 = IBR 2005, 153
4. Urteil vom 14.06.2007, Az. VII ZR 45/06 = IBR 2007, 473, 474, 475
5. Urteil vom 04.06.2009, Az. VII ZR 54/07 = IBR 2009, 447

Durch die neue DIN 4109 ändert sich an diesen Grundsatzentscheidungen des BGH zum Schallschutz nichts!

---

# Urteil des BGH vom 04.06.2009 Az. VII ZR 54/07 (IBR 2009, 447)

## Leitsatz 1:

„Welcher Schallschutz für die Errichtung von Eigentumswohnungen geschuldet ist, ist in erster Linie durch Auslegung des Vertrags zu ermitteln. Wird ein üblicher Qualitäts- und Komfortstandard geschuldet, muss sich das einzuhaltende Schalldämm-Maß an dieser Vereinbarung orientieren. Der Umstand, dass im Vertrag auf eine „Schalldämmung nach DIN 4109“ Bezug genommen ist, lässt schon deshalb nicht die Annahme zu, es seien lediglich die Mindestmaße der DIN 4109 vereinbart, weil diese Werte in der Regel keine anerkannten Regeln der Technik für die Herstellung des Schallschutzes in Wohnungen sind, die üblichen Qualitäts- und Komfortstandards genügen“ (im Anschluss an BGH-Urteil vom 14.06.2007 – VII ZR 45/06 = IBR 2007, 473 ff.).

# Urteil des BGH vom 04.06.2009 Az. VII ZR 54/07 (IBR 2009, 447)

## Leitsatz 2:

„Kann der Erwerber nach den Umständen erwarten, dass die Wohnung in Bezug auf den Schallschutz üblichen Qualitäts- und Komfortstandards entspricht, muss der Unternehmer, der hiervon vertraglich abweichen will, den Erwerber deutlich hierauf hinweisen und ihn über die Folgen einer solchen Bauweise für die Wohnqualität aufklären. Der Verweis des Unternehmers in der Leistungsbeschreibung auf „Schalldämmung nach DIN 4109“ genügt hierfür nicht.“

## Zusammenfassung der Grundsätze dieser BGH-Entscheidungen zum geschuldeten Schallschutz

- 1. Welcher Schallschutz für die Errichtung von Doppelhäusern geschuldet ist, ist durch Auslegung des Vertrages zu ermitteln.
- 2. Wird ein üblicher Qualitäts- und Komfortstandard geschuldet, muss sich das einzuhaltende Schalldämm-Maß an dieser Vereinbarung orientieren.
- 3. Die Schalldämm-Maße der DIN 4109 können schon deshalb nicht herangezogen werden, weil sie lediglich Mindestanforderungen zur Vermeidung unzumutbarer Belästigungen regeln.

## Zusammenfassung der Grundsätze dieser BGH-Entscheidungen zum geschuldeten Schallschutz

- 4. Anhaltspunkte können aus den Regelwerken die Schallschutzstufen II (für Haustrennwände: 63 dB) und III der VDI-Richtlinie 4100 aus dem Jahre 1994 oder das Beiblatt 2 zu DIN 4109 (für Haustrennwände; 67 dB) liefern.
- 5. Vertraglichen Erklärungen des Unternehmers, die Mindestanforderungen an den Schallschutz werden überschritten und es werde optimaler Schallschutz erreicht, kann eine vertragliche Wirkung nicht anerkannt werden, weil aus ihnen das Maß des geschuldeten Schallschutzes nicht bestimmbar ist.
- 6. Das Gericht muss unter Berücksichtigung der gesamten Vertragsumstände das geschuldete Maß ermitteln.

## Zusammenfassung der Grundsätze dieser BGH-Entscheidungen zum geschuldeten Schallschutz

- 7. 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.
- 8. 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 es ohne nennenswerten Mehraufwand möglich ist.

## Zusammenfassung der Grundsätze dieser BGH-Entscheidungen zum geschuldeten Schallschutz

- 9. Kann der Erwerber nach den Umständen erwarten, dass die Wohnung in Bezug auf den Schallschutz üblichen Qualitäts- und Komfortstandards entspricht, muss der Unternehmer der hiervon vertraglich abweichen will, den Erwerber deutlich hierauf hinweisen und ihn über die Folgen einer solchen Bauweise für die Grundqualität aufklären.
- 10. Der Verweis des Unternehmers in der Leistungsbeschreibung auf „ Schalldämmung nach DIN 4109“ genügt hierfür nicht.

# Neues Urteil des OLG München im Sinne dieser BGH-Entscheidungen zum Schallschutz vom 26.07.2016, Az. 28 W 1460/16 Bau (IBRRS 2016, 2708)

1. Welcher Schallschutz für die Errichtung in Eigentumswohnungen geschuldet ist, muss durch Auslegung des Vertrags ermittelt werden.
2. Erwerber von Wohnungen, die mit gehobenem Standard angepriesen werden, können nach den Gesamtumständen erwarten, dass die Wohnung den üblichen Qualitäts- und Komfortstandards entspricht. Der Verkäufer muss deshalb deutlich über die Folgen der geplanten Bauweise aufklären – ein Hinweis auf Schalldämmung nach DIN 4109 genügt dazu nicht.

## Neues Urteil des OLG München im Sinne dieser BGH-Entscheidungen zum Schallschutz vom 26.07.2016, Az. 28 W 1460/16 Bau (IBRRS 2016, 2708)

3. Verweist eine in allen Verträgen verwendete Klausel auf die Schallschutznorm 4109, verstößt diese AGB gegen das Transparenzgebot. Für den Erwerber ist im Gesamtkontext des Vertrags nämlich nicht erkennbar, dass es sich bei dieser Klausel nur um das Mindestmaß an möglichem Schallschutz handelt. Der Verbraucher nimmt vielmehr an, dass DIN-Normen einen allgemeinen hohen Standard gewährleisten.
4. Wohnungskäufer aus einem Bauträgervertrag müssen sich nicht darauf vertrösten lassen, beim Bestehen von Schallmängeln sog. biegeweiche Vorsatzschalen einbauen zu lassen, die zugleich auch zu einer Wohnflächenminderung führen. Sie können stattdessen das Herausreißen der nicht ausreichend schalldämmenden massiven Wohnungstrennwände verlangen.

# Anmerkungen zu diesem neuen Urteil des OLG München vom 26.07.2016 (1)

Das OLG München hat mit dieser Entscheidung (wie im Übrigen auch schon die I. Instanz) einer Wohnungseigentumsgesellschaft bei ihrer Wohnanlage einen erhöhten Schallschutz – jedenfalls den Schallschutz, der über die DIN 4109 hinausgeht und sich am Beiblatt 2 zur DIN 4109 orientiert - zugesprochen, obwohl in dem Vertrag mit dem Bauträger folgende Schallschutzklausel ausdrücklich schriftlich enthalten war:

„Die Firma ... errichtet die Baumaßnahme nach der Schallschutznorm 4109. Ein erhöhter Schallschutz wird ausdrücklich nicht vereinbart.“

## Anmerkungen zu diesem neuen Urteil des OLG München vom 26.07.2016 (2)

Nach Auffassung des OLG München in diesem Urteil ist diese Klausel in dem Bauträgervertrag gemäß § 307 BGB (Inhaltskontrolle des Gesetzes) unwirksam. Dies deshalb, da es sich auch bei Vertragsbedingungen im notariellen Vertrag um Allgemeine Geschäftsbedingungen gem. § 310 BGB handelt, da diese Klausel in allen Verträgen der Beklagten mit den Erwerbern verwendet worden ist. Die Klausel verstößt gegen das Transparenzgebot gem. § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB.

Für den Erwerber ist aufgrund dieses Umstandes dieser Klausel, insbesondere im Gesamtkontext mit dem Vertrag nicht erkennbar, dass es sich bei dieser Klausel nur um das unterste Mindestmaß an möglichem Schallschutz handelt.

---

## Anmerkungen zu diesem neuen Urteil des OLG München vom 26.07.2016 (3)

Kann der Erwerber nach den Umständen erwarten, dass die Wohnung in Bezug auf den Schallschutz den üblichen Qualitäts- und Komfortstandards entspricht, muss der Unternehmer den Erwerber deutlich darauf hinweisen und ihn über die Folgen einer solchen Bauweise aufklären. Der Verweis des Unternehmers in der Leistungsbeschreibung auf Schalldämmung nach DIN 4109 genügt hierfür nicht. Den Käufern wurden, wie sich aus der Beweisaufnahme ergab, die Bedeutung dieser Schallschutznorm nicht erläutert.

## Anmerkungen zu diesem neuen Urteil des OLG München vom 26.07.2016 (4)

Nach Auffassung des OLG München ist es bekannt, dass die Schallschutzanforderungen der DIN 4109 hinsichtlich der Schalldämmmaße nur insoweit anerkannte Regeln der Technik darstellen, als es um die Abschirmung von absolut unzumutbaren Belästigungen geht. Soweit weitergehende Schallschutzanforderungen an Bauwerke gestellt werden, wie beispielsweise die Einhaltung eines üblichen Komfortstandards, sind die Schalldämmmaße der DIN 4109 von vornherein nicht geeignet, als anerkannte Regeln der Technik zu gelten. Insofern kann das Beiblatt 2 zur DIN 4109 Anhaltspunkte liefern.

Für die Erwerber der Wohnungen war anhand dieser „Schallschutzklausel“ nicht erkennbar, dass es sich bei dem vereinbarten Schallschutzstandard um das absolute Mindestmaß und Minimum eines möglichen Schallschutzes handelte. Vielmehr nimmt der Verbraucher an, dass DIN-Normen einen allgemein hohen Standard gewährleisten.