

DHTI-Holztreppentagung 2012

Vertragliches Abweichen von in technischen Regelwerken enthaltenen Anforderungen –

dargestellt am Beispiel des Schallschutzes

Vortrag am 27. April 2012 in Fulda

von Richter am Landgericht *Dr. iur. Mark Seibel*, Karlsruhe/Siegen*

<u>Inhaltsübersicht</u>	Seite
I. Einleitung	2
II. BGH, Urteil vom 04.06.2009 – VII ZR 54/07	3
III. OLG Stuttgart, Urteil vom 17.10.2011 – 5 U 43/11	5
IV. Eigene Stellungnahme	6
V. Fazit	10
VI. Literaturhinweise zur Vertiefung	11

* Der Referent ist wissenschaftlicher Mitarbeiter im u.a. für das Bau- und Architektenrecht zuständigen VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs in Karlsruhe. Im Technik- sowie (öffentlichen und privaten) Baurecht ist er durch zahlreiche Veröffentlichungen, Vorträge und Seminarveranstaltungen bekannt. Er ist ständiger Mitarbeiter der Zeitschriften „IBR Immobilien- & Baurecht“, „ZfBR“ (Zeitschrift für deutsches und internationales Bau- und Vergaberecht) und „Der Bausachverständige“ (dort auch Mitglied des Beirates) sowie u.a. Autor bzw. (Mit-)Herausgeber folgender Werke:

- *Seibel*, Baumängel und anerkannte Regeln der Technik (1. Aufl., München 2009 - Verlag C.H.Beck)
- *Staudt/Seibel*, Handbuch für den Bausachverständigen (2. Aufl., Köln 2010 - Bundesanzeiger Verlag)
- *Seibel*, ibr-online-Kurzkommentar Selbständiges Beweisverfahren (online seit 15.04.2010, fortlaufend aktualisiert, www.ibr-online.de und www.beck-online.de)
- *Siebert/Eichberger*, AnwaltFormulare Bau- und Architektenrecht, dort: § 11 Zwangsvollstreckung (1. Aufl., Bonn 2010 - Deutscher Anwaltverlag)
- *Staudt/Seibel*, Baurechtliche und -technische Themensammlung (Köln/Stuttgart 2011 - Bundesanzeiger Verlag/Fraunhofer IRB Verlag)

I. Einleitung

Bekanntermaßen markieren die „allgemein anerkannten Regeln der Technik“¹ grundsätzlich den Mindeststandard der vom Unternehmer geschuldeten Qualität einer jeden Bauleistung. Für den VOB/B-Vertrag ergibt sich das direkt aus dem Wortlaut von § 13 Abs. 1 Satz 2 VOB/B; dies gilt unter Berücksichtigung des Gesetzgeberwillens jedoch unzweifelhaft auch für den BGB-Werkvertrag.² Unabhängig von dem jeweils vereinbarten Vertragswortlaut kann damit zunächst festgehalten werden, dass der Unternehmer grundsätzlich immer die „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ zu beachten hat. Das macht schon deswegen Sinn, weil der Auftraggeber regelmäßig – sofern nicht eine andere Bauausführung vereinbart worden ist³ – immer davon ausgehen kann, dass die Bauleistung eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken der gleichen Art üblich und zu erwarten ist (§ 633 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BGB). Damit wird direkt auf die wissenschaftlichen, technischen und handwerklichen Erfahrungen, die dort überwiegend (allgemein) als richtig anerkannt und in der Praxis bewährten Vorgehens- bzw. Verarbeitungsweisen – mithin auf die „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ – Bezug genommen.

Die nach diesem Standard geltenden Anforderungen werden häufig technischen Vorschriften zu entnehmen sein. Für DIN-Normen ist z.B. anerkannt, dass diese als private technische Regelungen mit Empfehlungscharakter zur Konkretisierung der „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ herangezogen werden können. Eine Missachtung (einschlägiger) DIN-Normen begründet nach allgemeiner Meinung die (widerlegbare) Vermutung eines Verstoßes gegen die „allgemein anerkannten Regeln der Technik“.⁴ Diese Vermutung ist aber jederzeit widerlegbar, was insbesondere dann der Fall ist, wenn die in einer DIN-Norm enthaltenen Vorgaben veraltet und damit überholt sind (Beispiel: DIN 4109⁵).

¹ Zum Begriff der „allgemein anerkannten Regeln der Technik“: *Seibel*, BauR 2004, S. 266 ff.; *Seibel*, ZfBR 2008, S. 635 ff.; *Seibel*, Baumängel und anerkannte Regeln der Technik (1. Aufl., München 2009), Rdnr. 20 ff., 96 ff. - jeweils m.w.N.

² Dazu: BT-Drucks. 14/6040, S. 261 (linke Spalte unten), sowie *Kniffka*, in: *Kniffka/Koebler*, Kompendium des Baurechts (3. Aufl., München 2008), 6. Teil Rdnr. 33.

³ Beispielsweise der „Stand der Technik“, der im Vergleich zu den „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ qualitativ auf einer höheren Stufe steht: *Seibel*, Baumängel und anerkannte Regeln der Technik, Rdnr. 26, 33 ff.

⁴ Vgl.: *Kniffka*, in: *Kniffka/Koebler*, Kompendium des Baurechts, 6. Teil Rdnr. 34 a.E.; *Seibel*, Baumängel und anerkannte Regeln der Technik, Rdnr. 145 ff. - jeweils m.w.N.

⁵ Ausführlich zur DIN 4109: *Staudt/Seibel*, Baurechtliche und -technische Themensammlung (Köln/Stuttgart 2011), Heft 1: Schallschutz; *Seibel*, Der Bausachverständige 2/2010, S. 67 ff.

Dieser Vortrag wendet sich nun einem speziellen Problem zu:

Inwieweit kann ein Bauunternehmer vertraglich ein Unterschreiten der „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ bzw. ein Abweichen von in einschlägigen technischen Regelwerken enthaltenen Anforderungen mit dem Auftraggeber vereinbaren und damit qualitativ unter dem geschuldeten Mindeststandard bleiben?⁶

Die Ausführungen des Bundesgerichtshofs (BGH) in seinem Urteil vom 04.06.2009 sowie des OLG Stuttgart in seinem Urteil vom 17.10.2011 fordern regelrecht zum Nachdenken über diese grundlegende Frage heraus. Im Folgenden sollen zunächst die tragenden Erwägungen dieser Urteile dargestellt und sodann einer eigenen Würdigung unterzogen werden.

Ohne den weiteren Überlegungen vorgreifen zu wollen, ist schon eingangs darauf hinzuweisen, dass nach Auffassung des Referenten mit einem Unterschreiten der „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ durch den Bauunternehmer äußerste Vorsicht geboten ist. Anderenfalls besteht die Gefahr der allzu leichten „Freizeichnung“ des Unternehmers von der allgemein üblichen und zu erwartenden Bauqualität auf Kosten des Auftraggebers. Dieser Tendenz gilt es entgegenzuwirken.

II. BGH, Urteil vom 04.06.2009 – VII ZR 54/07

In seinem Urteil vom 04.06.2009 hat der BGH zum Unterschreiten der „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ im Bauvertrag Folgendes ausgeführt:⁷

„Der Umstand, dass im Vertrag auf eine Schalldämmung nach DIN 4109 Bezug genommen wird, lässt schon deshalb nicht die Annahme zu, es seien die Mindestanforderungen 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 (LG München I, IBR 2008, 727, mit Volltext in www.ibr-online.de). Der Erwerber kann ungeachtet der sonstigen Vereinbarungen grundsätzlich erwarten, dass der Veräußerer einer noch zu errichtenden Eigentumswohnung den Schallschutz nach den zur Zeit der Abnahme geltenden anerkannten Regeln der Technik herstellt (BGH, Urteil vom 14. Mai 1998 - VII ZR 184/97, BGHZ 139, 16, 18). ... Den Hinweis auf die DIN 4109 muss der Erwerber nicht dahin verstehen, der Unternehmer wolle

⁶ Hierzu auch: *Seibel*, ZfBR 2010, S. 217 ff.

⁷ BGH, Urteil v. 04.06.2009 - VII ZR 54/07 = ZfBR 2009, S. 669 ff. = IBR 2009, S. 447 ff. mit Anm. *Seibel*; Volltext = www.ibr-online.de.

davon abweichen. Vielmehr ist der Verweis auf die DIN 4109 redlicherweise lediglich dahin zu verstehen, dass ein diesem Normwerk entsprechender Schallschutz versprochen wird, soweit die DIN 4109 anerkannte Regel der Technik ist. Will ein Unternehmer von den anerkannten Regeln der Technik abweichen, darf der Erwerber über den Hinweis auf die DIN 4109 hinaus eine entsprechende Aufklärung erwarten, die ihm mit aller Klarheit verdeutlicht, dass die Mindestanforderungen der DIN 4109 nicht mehr den anerkannten Regeln der Technik entsprechen, der Erwerber also einen Schallschutz erhält, der deutlich unter den Anforderungen liegt, die er für seine Wohnung erwarten darf (vgl. BGH, Urteil vom 16. Juli 1998 - VII ZR 350/96, BGHZ 139, 244; Urteil vom 9. Juni 1996 - VII ZR 181/93, BauR 1996, 732 = ZfBR 1996, 264; Urteil vom 17. Mai 1984 - VII ZR 169/82, BGHZ 91, 206; Kögl, BauR 2009, 156 f.). Darüber hinaus können die sich aus den sonstigen Umständen des Vertrages ergebenden Anforderungen an den vertraglich vereinbarten Schallschutz nicht durch einen einfachen Hinweis auf die DIN 4109 überspielt werden. Die Gesamtabwägung wird vielmehr regelmäßig ergeben, dass der Erwerber ungeachtet der anerkannten Regeln der Technik einen den Qualitäts- und Komfortstandards seiner Wohnung entsprechenden Schallschutz erwarten darf. In der Regel hat der Erwerber keine Vorstellung, was sich hinter den Schalldämm-Maßen der DIN 4109 verbirgt, sondern allenfalls darüber, in welchem Maße er Geräuschbelästigungen ausgesetzt ist oder in Ruhe wohnen kann bzw. sein eigenes Verhalten nicht einschränken muss, um Vertraulichkeit zu wahren (BGH, Urteil vom 14. Juni 2007 - VII ZR 45/06, aaO). Kann der Erwerber nach den Umständen erwarten, dass die Wohnung in Bezug auf den Schallschutz üblichen Qualitäts- und Komfortstandards entspricht, dann muss der Unternehmer, der hiervon vertraglich abweichen will, deutlich hierauf hinweisen und den Erwerber über die Folgen einer solchen Bauweise für die Wohnqualität aufklären. Auch insoweit kann dem nicht näher erläuterten Hinweis auf die DIN 4109 nur untergeordnete Bedeutung zukommen (vgl. auch OLG Stuttgart, BauR 1977, 279; OLG Nürnberg, BauR 1989, 740).“

Folgerichtig stellte der BGH seiner Entscheidung diesen zweiten Leitsatz voran:

„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.“

III. OLG Stuttgart, Urteil vom 17.10.2011 – 5 U 43/11

Dem Urteil des OLG Stuttgart vom 17.10.2011⁸ lag der Sachverhalt zugrunde, dass eine Bauträgerin (Klägerin) mehrere Architekten (Beklagte) mit der Planung u.a. von Reihenhäusern beauftragte. Im Architektenvertrag war u.a. geregelt, dass die Architekten das Projekt nach den Regeln der Baukunst ausführen sollten. Außerdem hatten sie für die Käufer der Häuser eine Baubeschreibung zu erstellen, wobei die Bauträgerin ihnen hierfür ein Konzept zur Verfügung stellte. Hinsichtlich des Schallschutzes waren in der für die Häuser erstellten Baubeschreibung folgende Formulierungen enthalten: „Schallisolierung nach DIN 4109“ sowie „Die Reihenhaustrennwände werden zur besseren Schallisolierung in Stahlbeton hergestellt.“ Da die Trennwände später einschalig ausgeführt wurden, nahm die Bauträgerin die Architekten wegen fehlerhafter Planung (Schallmängeln) auf Schadensersatz in Anspruch. Dies hat das OLG Stuttgart mit folgender Begründung abgelehnt:

„... scheidet im Streitfall ein Planungsfehler der Beklagten aus. Denn die Klägerin hat den Beklagten ausdrücklich die Anweisung zu einer einschaligen Planung erteilt, die damit Vertragsinhalt wurde. Selbst wenn eine einschalige Bauausführung zum Zeitpunkt der Planung der Beklagten bereits nicht mehr den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprochen haben sollte, scheidet eine Mängelhaftung der Beklagten aus, da diese Bauausführung von der Klägerin als Vertrags Soll so vorgegeben war. Diese Anweisung der Klägerin geht dabei der allgemeinen vertraglichen Verpflichtung der Beklagten nach Ziff. 4, das Projekt "nach den Regeln der Baukunst ... auszuführen", vor. ... Die einschalige Bauausführung war eine bewusste Entscheidung der Geschäftsleitung der Klägerin. Auf dieser Grundlage hat die Klägerin die Kaufpreise gegenüber den Erwerbenden kalkuliert. Der Zeuge ... hat bestätigt ..., dass es zwischen allen Beteiligten klar war, dass die Reihenhäuser so wie bisher, nämlich einschalig wie bei den vorangegangenen Bauvorhaben ... und einem weiteren Bauvorhaben ..., zu planen waren. Die Frage, wie mit einschaligen Haustrennwänden der Schallschutz zu gewährleisten sei, wurde ausdrücklich zwischen der Klägerin, dem Beklagten Ziff. 2, dem Ingenieurbüro ... und dem Ingenieurbüro ... diskutiert Entsprechend hat sich die Klägerin ... bereits beim Bauvorhaben ... beim Bauphysiker ..., beim Statiker ... und auch beim Beklagten Ziff. 2 ausdrücklich rückversichert, welchen Mindestquerschnitt die Haustrennwand haben muss, um den Mindestschallschutz nach DIN 4109 zu erreichen Die Klägerin ließ dabei anfragen, ob es ausreiche, die Trennwände in Stahlbeton mit

⁸ OLG Stuttgart, Urteil v. 17.10.2011 - 5 U 43/11 = NZBau 2012, S. 179 ff. = IBR 2012, S. 32 mit Anm. Berger; Volltext = www.ibr-online.de.

einer Stärke von lediglich 24 cm zu erstellen. Die Klägerin wurde vom Ingenieurbüro ... daraufhin darüber informiert, dass mit 24 cm dicken Wänden der Schallschutznachweis – bezogen auf die Anforderungen der DIN 4109 – nicht geführt werden könne. ... Dem Geschäftsführer der Klägerin war es damit nach allem klar, dass die einschalige Bauausführung gerade im Hinblick auf den Schallschutz problematisch sein kann. ... Die Klägerin als Bauherrin hat sich damit bewusst dafür entschieden, die Häuser nur einschalig zu bauen und damit nur den Mindestschallschutz nach DIN 4109 zu gewährleisten. Dies war für die Beklagten verbindliche Planungsvorgabe. ... Eine Verpflichtung der Beklagten, die Klägerin darüber aufzuklären, dass bei Reihenhäusern ein höherer, über die DIN 4109 hinausgehender Schallschutz normal ist, der nur durch Zweischaligkeit erzielt werden kann, bestand angesichts der eindeutigen Planungsvorgabe der Klägerin nicht.“

Konsequent formulierte das OLG Stuttgart folgenden Leitsatz zu diesem Urteil:

„Ein Bauträger kann den mit der Planung von Reihenhäusern beauftragten Architekten nicht wegen Fehlplanung mit der Begründung in Haftung nehmen, das Bauwerk entspreche hinsichtlich des Schallschutzes – trotz Einhaltung der DIN 4109 – nicht dem Stand der Technik, da eine einschalige statt einer doppelschaligen Bauweise geplant worden sei, wenn er vom Fach ist und dem Architekten auf Augenhöhe gegenübersteht und die einschalige Bauweise nach Einschaltung von Schallschutzgutachtern gezielt von ihm aufgrund einer bewussten Entscheidung angeordnet worden ist und er schon vor Erstellung der Planung die Kaufpreise entsprechend verbindlich kalkuliert hat.“

IV. Eigene Stellungnahme

Der BGH wies in der zuvor dargestellten Entscheidung deutlich darauf hin, dass ein (wirksames) Unterschreiten der „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ im Bauvertrag hohen Anforderungen unterliegt. Diesbezüglich betonte er zu Recht, dass ein Unternehmer, der vertraglich negativ von den „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ abweichen wolle, dem Erwerber mit aller Klarheit verdeutlichen müsse, welche negativen Folgen eine solche Bauweise für die Wohnqualität habe. Dem nicht näher erläuterten Hinweis auf eine technische Norm (dort: DIN 4109) könne nur eine untergeordnete Bedeutung zukommen, da der Auftraggeber regelmäßig keine Vorstellung davon habe, was sich genau hinter den Anforderungen technischer Vorschriften (dort: den Schalldämm-Maßen der DIN 4109) verberge, sondern allenfalls davon, in welchem Maße er Geräuschbelästigungen ausgesetzt sei oder in Ruhe wohnen könne bzw. sein eigenes Verhalten nicht einschränken müsse, um

Vertraulichkeit zu wahren. Diese Ausführungen des BGH sind zweifellos zutreffend und verdienen uneingeschränkte Zustimmung.

Im Fall des BGH war bei der Beurteilung der Mangelhaftigkeit der Bauleistung zunächst zu berücksichtigen, dass im Bauvertrag ausdrücklich „Schallschutz nach DIN 4109“ vereinbart worden war. Die Bauausführung nach *DIN 4109* entsprach damit zunächst der *vertraglich vereinbarten Beschaffenheit* (§ 633 Abs. 2 Satz 1 BGB, vgl. auch § 434 Abs. 1 Satz 1 BGB). Damit war die Mangelbeurteilung jedoch noch nicht abgeschlossen, da sich die Ermittlung des vertraglich geschuldeten Schallschutzes allein nach dem Vertragswortlaut schon deswegen als untauglich erwies, weil insofern – wie bei anderen Verträgen auch – die Begleitumstände in die Auslegung des Vertrages mit einzubeziehen waren.

Mit anderen Worten: *Der im Vertrag zum Ausdruck gebrachte Erklärungsgehalt musste anhand der Begleitumstände des Einzelfalles sachgerecht nach dem objektiven Empfängerhorizont (§§ 133, 157 BGB) ausgelegt werden.*

In diese Auslegung ist vor allem der *technische Kenntnisstand der Vertragsparteien* einzubeziehen: Ein Auftraggeber, der in technischer Hinsicht genau weiß, welche Folgen eine Bauausführung nach DIN 4109 für die Wohnqualität hat, ist in rechtlicher Hinsicht sicherlich anders zu beurteilen als ein technischer Laie. Für das OLG Stuttgart (siehe oben: III.) war genau das der tragende Grund, die Klage abzuweisen.

Insofern ist es geradezu erschreckend, dass ein spezialisierter Senat eines OLG (dort: der 21. Zivilsenat des OLG Hamm als Vorinstanz der BGH-Entscheidung vom 04.06.2009) den Erwerbern der Wohnung in seiner Entscheidung vom 13.02.2007⁹ einfach unterstellte, diese hätten den vertraglichen Hinweis „Schalldämmung nach DIN 4109“ als Verweis auf die Mindestanforderungen der DIN verstehen müssen. Einerseits ist – wie der BGH an dieser Entscheidung zu Recht kritisiert – regelmäßig davon auszugehen, dass der Erwerber einer Wohnung keinerlei Vorstellung von den Schalldämm-Maßen der DIN 4109 und deren praktischer Bedeutung hat. Andererseits verfügt der Bauunternehmer/Bauträger gegenüber dem Besteller/Erwerber regelmäßig über die überlegene Sachkunde. Den vertraglichen Hinweis auf die DIN 4109 muss ein Erwerber daher nicht ohne Weiteres dahin verstehen, der Unternehmer wolle negativ von den „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ abweichen. Der Verweis auf die DIN 4109 ist redlicherweise allein dahin zu verstehen, dass ein diesem Normwerk entsprechender Schallschutz versprochen wird, *soweit* die DIN 4109 anerkannte Regel der Technik ist. Das OLG Hamm hatte auch keinerlei Anhaltspunkte dafür, davon auszugehen, die Erwerber hätten über

⁹ OLG Hamm, Urteil v. 13.02.2007 - 21 U 1/06; Volltext = www.ibr-online.de.

besondere technische Kenntnisse in diesem Bereich verfügt oder hätten sich mit einer qualitativ minderwertigeren Ausführung als der allgemein üblichen zufriedengeben wollen. Dabei ist vor allem zu beachten, dass in der Baubeschreibung an verschiedenen Stellen von „gehobener Ausstattung“, „neuestem Stand“, „repräsentativer Konstruktion“, „hochwertiger Anlage“ etc. und damit von einer qualitativ hochwertigen Ausführung die Rede war.¹⁰ Wieso sollte der Schallschutz dann nur entsprechend der DIN 4109 und damit unterhalb der „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ auszuführen gewesen sein?

Wollte man der Entscheidung des OLG Hamm vom 13.02.2007 folgen, hätte dies zudem die Folge, dass sich Unternehmer allein durch einen bloßen – nicht näher erläuterten – Hinweis auf eine technische Vorschrift im Bauvertrag ihrer Verpflichtung zum Einhalten der „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ entziehen könnten – ein untragbares Ergebnis! Gerade unter Berücksichtigung der in technischer Hinsicht regelmäßig bestehenden fachlichen Disparität zwischen Unternehmer und Bauherr. Ist es doch gerade der Unternehmer, der im Gegensatz zum Auftraggeber häufig die überlegene Fachkunde besitzt.

Der BGH wies zutreffend darauf hin, dass ein Bauunternehmer, der von den „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ vertraglich abweichen wolle, den Erwerber deutlich hierauf hinweisen und ihn über die Folgen einer solchen Bauweise für die Wohnqualität aufklären müsse. Diese Ausführungen dürfen nach Ansicht des Referenten jedoch nicht vorschnell verallgemeinert werden:

Ein Unterschreiten des Mindeststandards „allgemein anerkannte Regeln der Technik“ durch den Unternehmer muss die Ausnahme bleiben und kommt nur bei einem *umfassenden, fehlerfreien Hinweis auf sämtliche Folgen* in Betracht. Dabei muss der Unternehmer in diesem Hinweis die Unterschiede der späteren Bauausführung im Vergleich zur allgemein üblichen verständlich erklären und die Auswirkungen dieser Bauweise für die Wohnqualität darlegen. An diese Aufklärung sind folglich hohe Anforderungen zu stellen, weshalb einem Unternehmer davon grundsätzlich nur abgeraten werden kann.¹¹

Vorstehende Grundsätze können anders zu beurteilen sein, wenn der Vertragspartner des Unternehmers kein „normaler“ (technisch unkundiger), sondern ein technisch versierter Auftraggeber ist – etwa ein Bauträger, der regelmäßig Bauvorhaben verwirklicht und um die besonderen Probleme z.B. im Bereich des

¹⁰ Siehe zu solchen vertraglichen Anpreisungen auch: OLG Karlsruhe, Urteil v. 29.12.2005 - 9 U 51/05 = IBR 2007, S. 137 mit Anm. *Seibel*; Volltext = www.ibr-online.de.

¹¹ Dazu: *Seibel*, Baumängel und anerkannte Regeln der Technik, Rdnr. 223 ff.; *Seibel*, IBR 2009, S. 448.

Schallschutzes weiß.¹² Ein solcher Auftraggeber verdient sicherlich weniger Schutz als ein privater Bauherr, der oft nur einmal in seinem Leben baut und in technischen Dingen völlig unerfahren ist. Sollte der Bauunternehmer also einen Vertrag mit einem erfahrenen Auftraggeber schließen, mag der bloße Hinweis auf eine technische Vorschrift genügen, um die darin verkörperten Anforderungen zur vertraglichen Beschaffenheit werden zu lassen. Dies wird in die vom BGH geforderte Gesamtabwägung mit einzubeziehen sein, was das OLG Stuttgart in seiner Entscheidung (oben: III.) getan hat. An dieser Stelle ist jedoch noch einmal deutlich zu betonen, dass es sich bei der Entscheidung des OLG Stuttgart um eine Ausnahme- bzw. Sonderkonstellation handelt.

Diese Konstellation ist mit dem vom BGH am 04.06.2009 entschiedenen Sachverhalt nicht vergleichbar. Insofern bleibt es dabei, dass der Unternehmer einen umfassenden, klaren und fehlerfreien Hinweis auf sämtliche Folgen der Bauausführung für die Wohnqualität im Vergleich zur allgemein üblichen geben muss. Willigt der Auftraggeber dann trotz der Kenntnis des negativen Abweichens von der allgemein üblichen Beschaffenheit in den Bauvertrag ein, ist dies seine *privatautonom* getroffene Entscheidung, an der er sich später grundsätzlich festhalten lassen muss. Davon konnte im vorliegenden Fall jedoch nicht die Rede sein. Den Erwerbern der Eigentumswohnung – im Sinne der Entscheidung des OLG Hamm – einfach zu unterstellen, sie hätten gewusst, der Hinweis „Schalldämmung nach DIN 4109“ beinhalte ein negatives Abweichen vom allgemein Üblichen, geht an der Sache vorbei.

¹² Hierzu auch: *Kniffka*, in: *Kniffka*, Bauvertragsrecht (1. Aufl., München 2012), § 633 Rdnr. 32.

V. Fazit

- Ein Unternehmer, der die „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ im Bauvertrag und damit die geforderte Mindestqualität der Bauleistung unterschreiten will, ist nach der Rechtsprechung des BGH gehalten, den Auftraggeber in einem umfassenden, fehlerfreien Hinweis über sämtliche Folgen dieser Bauweise für die spätere Wohnqualität aufzuklären. Der nicht näher erläuterte Hinweis auf ein technisches Regelwerk (z.B. „Schalldämmung nach DIN 4109“) genügt diesen Anforderungen schon deswegen nicht, weil ein Auftraggeber in aller Regel keine Vorstellung von den Anforderungen technischer Regelwerke und deren Bedeutung für die spätere Bauqualität hat. Gelingt es dem Unternehmer, den Auftraggeber genau über die negativen Folgen für die spätere Wohnqualität aufzuklären und willigt dieser in Kenntnis der Folgen in diese Bauausführung ein, hat die vertraglich vereinbarte Beschaffenheit grundsätzlich Vorrang (Privatautonomie).
- Vorstehende Grundsätze können dann anders zu beurteilen sein, wenn der Auftraggeber technisch versiert ist und deswegen genau um die technischen Anforderungen weiß. Ein solcher Auftraggeber verdient sicherlich weniger Schutz als ein privater Bauherr, der in technischen Dingen völlig unerfahren ist. Sollte ein Vertrag mit einem technisch erfahrenen Auftraggeber geschlossen werden, kann schon der bloße – nicht näher erläuterte – Hinweis auf ein technisches Regelwerk genügen, um die darin enthaltenen Anforderungen zur vertraglich vereinbarten Beschaffenheit werden zu lassen. Die weitere Rechtsprechung hierzu bleibt mit Spannung abzuwarten.
- Nach Auffassung des Referenten muss ein Unterschreiten der „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ im Ergebnis jedoch die absolute Ausnahme bleiben! Dies gilt schon deswegen, weil sich Unternehmer ansonsten allzu leicht von ihrer Verpflichtung zum Einhalten der geschuldeten Mindestqualität einer Bauleistung „freizeichnen“ könnten. Zudem dürfte das Erteilen eines umfassenden, fehlerfreien Hinweises auf sämtliche Folgen äußerst schwierig sein. Bauunternehmern kann nach hier vertretener Auffassung daher nur dringend davon abgeraten werden, den Weg des vertraglichen Unterschreitens der „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ einzuschlagen.

VI. Literaturhinweise zur Vertiefung

- *Kniffka*, Bauvertragsrecht
(1. Aufl., München 2012)
- *Kniffka/Koebler*, Kompendium des Baurechts
(3. Aufl., München 2008)
- *Seibel*, Baumängel und anerkannte Regeln der Technik
(1. Aufl., München 2009)
- *Staudt/Seibel*, Baurechtliche und -technische Themensammlung,
Heft 1: Schallschutz (Köln/Stuttgart 2011)