

Titel:

Anspruch auf Beseitigung von Schallschutzmängeln

Normenkette:

BGB § 633, § 634, § 635, § 636

Schlagworte:

Augenscheinstermin, Baubeschreibung, Berufung, Beschaffenheit, Beschaffenheitsvereinbarung, Fortbildung des Rechts, Gemeinschaftseigentum, Kaufvertrag, Mangelbeseitigung, Prospekt, Sachmangel, Schallschutz, Vereinbarung, Werkmangel, Wohnung, Minderung

Vorinstanz:

LG München I, Endurteil vom 03.08.2016 – 8 O 4916/14

Fundstelle:

BeckRS 2017, 144979

Tenor

1. Die Berufung des Klägers gegen das Urteil des Landgerichts München I vom 03.08.2016, Az. 8 O 4916/14, wird zurückgewiesen.
2. Der Kläger hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120% des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht zuvor Sicherheit in gleicher Höhe geleistet wird.
4. Die Revision gegen dieses Urteil wird nicht zugelassen.

Beschluss

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 30.000,00 € festgesetzt.

Tatbestand

I.

1

Der Kläger nimmt die Beklagte auf Mangelbeseitigung, hilfsweise auf Minderung wegen Schallschutzmängeln in Anspruch. Der Kläger ist der Auffassung, dass der Schallschutz in den Geschossdecken der von ihm erworbenen Eigentumswohnung nicht ausreichend ist, da er sämtliche Trittschallgeräusche aus der über ihm liegenden Wohnung laut und deutlich und in einer störenden Art und Weise vernimmt.

2

Der Kläger erwarb von der Beklagten in der Wohnanlage C.Str. in O. in . die neu errichtete Wohnung Nr. 42/1. OG mit notariellem Vertrag vom 8.10.2010, Anlage K 1. Die Beklagte ist Bauträgerin und bewarb die Wohnungen mittels Prospekt, Anlage K 3 und K 7. Im Kaufvertrag vom 8.10.2010 nahmen die Parteien Bezug auf die Baubeschreibung, Anlage B

3

1. Der Kläger rügte bereits kurz nach dem Einzug eine aus seiner Sicht unerträgliche Geräuschbelastung, die durch normale Gehbewegungen der Bewohner der über ihm gelegenen Wohnung hervorgerufen werde. Die Eigentümergeinschaft ließ daraufhin ein Gutachten des Sachverständigenbüros K. und F. erstellen.

Aus diesem ergibt sich die Einhaltung des Schallschutzes des Schallschutzstufen II und III gem. VDI 4100, aber auch eine feststellbare Belastung im Bereich von unter 100 Hz, nämlich eine Belastung bis 63 Hz im Spitzenwert. Die Sachverständigen K. und F. führten auch aus, dass die technischen Regelwerke zur Bestimmung der Schallschutzstufen lediglich die Mindestwerte in einem Frequenzbereich zwischen 100 und 3150 Hz abdeckten. Auf das als Anlage K 2 vorgelegte private Sachverständigengutachten wird verwiesen. Der Kläger vereinbarte mit der Wohnungseigentümergeinschaft, dass er berechtigt sei, die streitgegenständlichen Mängelansprüche geltend zu machen, vgl. Anlage K 5. Der Kläger begehrt die Beseitigung der Mängel, die für ihn in der unzumutbaren Geräuschbelästigung durch Gehgeräusche liegen, hilfsweise eine Minderung in Höhe von 100.000 €.

4

Das Landgericht wies die Klage ab nach Anhörung von Sachverständigen und Durchführung eines Augenscheinstermins.

5

Zwar bejahte das Landgericht die in Frage gestellte Prozessführungsbefugnis des Klägers, verneinte jedoch das Vorliegen eines Mangels und damit auch Mangelbeseitigungsansprüche. Die vertragliche Sollbeschaffenheit bedeute nicht, dass eine Wohnung völlig geräuschfrei sein müsse. Eine solche Zusage lasse sich nicht den vertraglichen Unterlagen entnehmen. Die Bauausführung habe die vertraglichen Vorgaben bzgl. des Schallschutzes eingehalten. Die Bauausführung entspreche auch in einer Gesamtschau den Anforderungen an einen gehobenen Wohnungsbau, die vereinbarte Beschaffenheit sei erreicht. Auch im niederfrequenten Bereich seien die Anforderungen an eine komfortable Bauausführung erreicht. Die Wohnung entspreche auch den allgemeinen Regeln der Technik. Die Wohnung sei auch nicht funktionsuntauglich, dies habe der Augenscheinstermin ergeben.

6

Zur Ergänzung des Tatbestandes wird gem. § 540 Abs. 1 Nr. 1 ZPO auf die angefochtene Entscheidung Bezug genommen.

7

Gegen das Urteil des Landgerichts wendet sich die Berufung des Klägers, der sein ursprüngliches Klageziel voll weiterverfolgt. Er rügt insbesondere, dass hinsichtlich des Schallschutzes höchste Qualität vereinbart worden sei. Dies ergäbe sich bereits aus dem von der Beklagten verwendeten Prospekt. Das Hören von Schritten sei mit der Schallschutzstufe III nicht vereinbar, ein Mangel sei zu bejahen. Das Landgericht habe gerade die Hörbarkeit der Schritte festgestellt, aber die Frage nicht beantwortet, ob dies einen Mangel darstelle. Das Landgericht habe nicht die Frage beantwortet, was der Maßstab des gehobenen Wohnungsbau sei. Eine Abwägung sei nicht veranlasst gewesen, da die Beklagte nichts Entsprechendes vorgetragen habe. Die Schallbelästigung sei gerade außerhalb des Rahmens der VDI 4100, weshalb diese auch keinen Maßstab für die Mangelhaftigkeit darstelle.

8

Der Kläger beantragt mit der Berufungsbegründung vom 17.11.2016, Bl. 195 der Akten zu erkennen:

I. Das Endurteil des Landgerichts München I vom 3.8.2016, Az. 8 O 4916/14 in der Fassung des Berichtigungsbeschlusses vom 20.10.2016 wird aufgehoben.

II. Die Beklagte wird verurteilt, folgenden Mangel an der vom Kläger innegehaltenen und im 1. Obergeschoss des Anwesens F.-Str. 55 gelegenen Wohnung zu beseitigen.

9

Der Schallschutz der Geschossdecken ist ungenügend. Sämtliche Trittschallgeräusche der über der vorbezeichneten Wohnung gelegenen Wohnung sind laut und deutlich und in einer sehr störenden Weise hörbar. Die dröhnenden Geräusche sind belästigend.

10

Hilfsweise lautet der zu beseitigende Mangel wie folgt:

„Wird die über der Wohnung des Klägers gelegene Wohnung begangen, ist das Gehen in der Wohnung des Klägers für den Kläger hörbar. Der Kläger hört jeden einzelnen Schritt.“

Hilfsweise, für den Fall, dass sich die Mangelbehauptung bestätigt, eine Mangelbeseitigung für die Beklagte jedoch unmöglich bzw. unzumutbar ist.

11

Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 100.000 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz hieraus seit Rechtshängigkeit zu bezahlen.

12

Die Beklagte beantragt die Zurückweisung der Berufung mit Schriftsatz vom 10.2.2017, Bl. 232 der Akten.

13

Die Beklagte hält das Urteil des Landgerichts München I für zutreffend. Das Landgericht habe die Beschaffenheitsvereinbarung zwischen den Parteien zutreffend festgestellt. Hinsichtlich des Deckenschallschutzes sei gerade keine besondere Beschaffenheit vereinbart worden. Der Beklagte habe lediglich die übliche Beschaffenheit des Schallschutzes geschuldet. Aus den Prospektformulierungen „höchste Bauqualität“ sei nicht zu folgern, dass keinerlei Gehgeräusche aus darüberliegenden Wohnungen gehört werden dürften. Ein Mangel sei gerade nicht gegeben.

14

Der Senat hat zunächst Hinweise nach § 522 Abs. 2 ZPO erteilt, auf den Beschluss des Senats vom 5.12.2016 wird Bezug genommen. Der Senat hat mündlich verhandelt am 27.6.2017 und die beiden bereits in erster Instanz angehörten Sachverständigen R. und B. erneut angehört. Auf das Ergebnis dieser Anhörung wird Bezug genommen, Protokoll vom 27.6.2017, Bl. 264 - 272 der Akten. Im übrigen wird Bezug genommen auf die zwischen den Parteien in zweiter Instanz gewechselten Schriftsätze.

Entscheidungsgründe

II.

15

Die zulässige Berufung ist nicht begründet.

16

Das Landgericht hat völlig zutreffend einen Mangel und Mangelbeseitigungsansprüche des Klägers verneint. Ergänzend zu der Entscheidung des Landgerichts leiten den Senat folgende Erwägungen:

17

Die vom Kläger wahrgenommenen Geräusche beim Begehen der über seiner Wohnung liegenden Wohnung begründen keinen Mangel im Sinne von § 633 BGB und lösen daher auch die geltendgemachten Mangelbeseitigungsansprüche gem. §§ 634, 635, 636 BGB nicht aus.

18

1. Geräusche beim Begehen der oberen Wohnung

19

Es sind Geräusche in der Wohnung des Klägers beim Begehen der oberen Wohnung wahrnehmbar. Dies wurde sowohl von den Spruchrichtern der ersten Instanz nachvollziehbar im Rahmen des Augenscheins festgestellt, als auch in der mündlichen Anhörung der beiden Sachverständigen B. und R. im Verhandlungstermin vom 27.6.2017 bestätigt. Nach den Ausführungen der beiden Sachverständigen B. und R. findet eine Schallübertragung aus der über der Wohnung des Klägers liegenden Wohnung in die Wohnung des Klägers statt. Dabei handelt es sich um Geräusche im sogenannten niederfrequenten Bereich, die nach Ausführung des Sachverständigen B. eine Spitze bei 63 Hz erreichen können. Solche Geräusche, die auch als „Estrichdröhnen“ bezeichnet werden, werden von Hörern in einem Empfangsraum unterschiedlich wahrgenommen. So gab der Sachverständigen B., der selbst den Augenscheinstermin in

der Wohnung des Klägers begleitet hatte, an, er selbst habe nur leise Gehgeräusche wahrgenommen. Bzgl. dieser Geräusche handle es sich auch um eine subjektive Wahrnehmung des Hörers, da außerhalb des Schallbereichs der von der VDI-Norm 4100 umfassten Frequenzbereiche, Schall von Menschen unterschiedlich gehört würde, dies gelte sowohl für den niederfrequenten als auch für den hochfrequenten Schallbereich. Diese unterschiedliche Wahrnehmbarkeit ergibt sich auch aus dem Protokoll des Augenscheinstermins vom 21.1.2016, Bl. 118, in dem deutlich wird, dass auch die anwesenden Personen des erkennenden Gerichts unterschiedliche Wahrnehmungen in Bezug auf die Gehgeräusche aus der oben liegenden Wohnung hatten. Der Sachverständige B. führte aus, dass manche Menschen diese Geräusche im Bereich von 63 Hz als ein Dröhnen wahrnahmen, andere dies wiederum nur als leichte Gehgeräusche und auch als nicht störend empfänden.

20

Da der in der Wohnung im Übrigen erreichte Schallschutz, der den Anforderungen der Schallschutzstufe III der VDI 4100 entspricht, andere Geräusche dämpfe, könne das sog. „Estrichdröhnen“ leichter wahrgenommen werden. Auch bei Einhalten der Schallschutzstufe II seien diese Geräusche wahrnehmbar, würden aber im Verhältnis zu den dann im übrigen wahrnehmbaren Geräuschen nicht mehr so auffallen. Die Forschung habe erwiesen, dass manche Menschen in diesem niederfrequenten Bereich ein Dröhnen wahrnahmen, die Forschung habe aber noch keine Mittel zur Verfügung gestellt, vorzuberechnen, ob es zur Wahrnehmung von Dröhnen komme oder nicht. Seit 2015 werde empfohlen, die Resonanzfrequenz zwischen Estrich und Stahlbetondecke auf ca. 40 Hz zu reduzieren, weil dann Störungen weniger stark wahrgenommen würden. Zur Ursache führten die Sachverständigen bereits in erster Instanz aus (vgl. Bl. 135 der Akten, Anhörung am 27.4.2016) dass ein solches „Estrichdröhnen“ eine Folge der Bauausführung sei. Auf eine Rohbetondecke, die üblicherweise in einer Dicke von 18 - 22cm ausgeführt werde, komme die Feder, eine Trittschalldämmung. Auf diese werden die nächste Masseebene aufgebracht, nämlich die Estrichplatte, die in einer Dicke von etwa 5cm ausgeführt werde. Der Estrich würde am Rand entkoppelt durch Fugen gegenüber den aufgehenden Wänden und „schwimmt“ auf der Trittschalldämmung (sog. Schwimmender Estrich). Wird nun auf der Estrichplatte gegangen, versetzt die durch das Gehen eingetragene Energie die Estrichplatte in Schwingungen, dabei kommt das Masse-Feder-Masse-System in die sog. Resonanzfrequenz, die bei 62 - 63 Hz läge. Dies würden auch die Messwerte der Sachverständigen K. und F. Anlage K 4 bestätigen.

21

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass bei Begehen der über der Wohnung des Klägers liegenden Wohnung Schwingungen entstehen, die von Zuhören unterschiedlich wahrgenommen werden können, manche Menschen hören diese als ein Dröhnen.

22

2. Kein Sachmangel im Sinne von § 633 BGB.

23

Diese festgestellten Geräusche begründen nach Auffassung des Senats keinen Werkmangel im Sinne von § 633 BGB.

24

2.1. Ein Sachmangel liegt nicht vor gem. § 633 Abs. 2 S. 1 BGB. Ein Sachmangel liegt dann vor, wenn die erbrachte Bauleistung von der vertraglich geschuldeten Beschaffenheit abweicht. Die Beschaffenheitsvereinbarung ergibt sich aus dem Vertrag, insofern gelten die allgemeine Auslegungsgrundsätze (Kniffka/Koebler, Kompendium des Baurecht, 4. Auflage 2014, 6. Teil, Rn. 16).

25

2.2. Die Parteien haben keine ausdrückliche Vereinbarung zur Frage der niederfrequenten Geräusche getroffen. Die Vereinbarungen der Parteien bezogen sich auf den Bereich der VDI 4100 II: Hinsichtlich des Schallschutzes haben die Parteien gem. der Baubeschreibung, die in den Vertrag Anlage K 1 einbezogen sein sollte, vereinbart: „Raumtrennende Bauteile zu fremden Aufenthaltsräumen und Arbeitsräume, inkl.

Flankierende Bauteile. Dazu gehören: Wohnungstrennwand, Kommunwand, Geschossdecke, Wand zum Gemeinschaftseigentum (Treppe/Flur) nach VDI 4100, Schallschutzstufe II“ (vgl. Baubeschreibung S. 15)

26

Im übrigen wurde hinsichtlich der Geschosswände und Decken geregelt auf S. 3 der Anlage B 1. „Die Wohnungstrennwände und Wände zum Treppenhaus werden aus Gründen des Schallschutzes aus Stahlbeton erstellt. Ansonsten werden die tragenden Innenwände soweit statisch möglich in Ziegel ausgeführt. Wandstärke und Rohdichte entsprechen den wärme- und schalltechnischen Anforderungen (DIN 4108 und 4109)

27

Geschossdecken in Stahlbeton nach statischen Erfordernissen (S.5)

28

Unterkonstruktion der Böden: In allen Wohnräumen und Treppenhäusern schwimmender Estrich auf Trittschall und Wärmedämmung, umlaufend Schall entkoppelt.

29

Eine ausdrückliche Vereinbarung zu einem bestimmten Schallschutz im niederfrequenten Bereich wurde nicht getroffen. Es lag jedoch ein Schallschutzkonzept vor. Das Schallschutzkonzept war der Baubeschreibung zu entnehmen. Das Schallschutzkonzept sah die Einhaltung der VDI-Richtlinie 4100 Stufe II vor. Es wurde in der Baubeschreibung vor allem auch auf die Verwendung von schwimmendem Estrich hingewiesen, der letztlich hier die Ursache für die Geräuschwahrnehmungen setzt.

30

2.3. Auch im Wege der Auslegung ergibt sich nicht, dass die Parteien eine Beschaffenheitsvereinbarung hinsichtlich des niederfrequenten Bereich treffen wollten. Leistungsbeschreibungen sind nicht abschließend. Bei der Auslegung sind die sonstigen Verhältnisse des Bauwerks und seines Umfeldes, der qualitative Zuschnitt, der architektonische Anspruch und die Zweckbestimmung des Gebäudes heranzuziehen. (BGH Urteil v. 21.11.2013, VII ZR 275/12, BauR 2014, 547). Enthält der Vertrag keine Angaben zu bestimmten Ausführungsmodalitäten, zu Bauteilen, Stoffen und Materialien, so bedeutet das nicht, dass insoweit keine Beschaffenheit vereinbart ist. Anhand der sonstigen Umstände des Vertrages ist zu ermitteln, ob die Parteien konkludent eine bestimmte Beschaffenheit vereinbart haben. Dabei sind auch Gesichtspunkte zu berücksichtigen, die die Qualität der Leistung insgesamt betreffen, wie z.B. die sonstigen vertragsbegleitenden Umstände, die konkreten Verhältnisse des Bauwerks und seines Umfeldes, der qualitative Zuschnitt, der architektonische Anspruch und die Zweckbestimmung des Gebäudes (BGH, Urte. v. 25.6.2015 - VII ZR 220/14, ZfBR 2015, 676). Für diese Frage ist sowohl der zwischen der Parteien geschlossene Vertrag, als auch der zuvor zu Zwecken der Werbung verwendete Prospekt heranzuziehen. Die Wohnung befindet sich in einer Mehrfamilienwohnanlage mit insgesamt 62 Wohneinheiten. Aus der Baubeschreibung, die dem Vertragsschluss zugrundelag, ergaben sich hinsichtlich des Schallschutzes klare Vorgaben, es wurde auch einschränkend auf statische Erwägungen hingewiesen. Im Prospekt, Anlage K 3 wurde das Bauvorhaben mit Angaben wie: „hochwertige Ausstattung, topmodern, ruhige Innenhoflage“ beworben. Im Prospekt heißt es: „Qualität und Werte über Jahrzehnte - dies hat sich die Münchner Grund als ihr erfahrener Baupartner zum Grundsatz gemacht. Denn ihre künftigen eigenen vier Wände haben nichts anderes als die beste Qualität verdient: Erwarten Sie von uns höchste Bauqualität zum vereinbarten Termin und zum bestmöglichen Preis“. Der Senat ist der Auffassung, dass sich aus der Angabe insbesondere „höchste Bauqualität“ keine Beschaffenheitsvereinbarung dahingehend ergibt, dass auch im niederfrequenten Bereich ein Schallschutz zusätzlich zu der vereinbarten VDI 4100 II zu erwarten ist. Zur Frage des Begriffes höchste Bauqualität führte der Sachverständige B. aus, dass dieser aus technischer Sicht keine bestimmte Beschaffenheit darstelle, sondern bautechnisch durch konkrete Zahlen zu ergänzen wäre. Dies ist aus Sicht der Parteien vor allem durch konkrete Baubeschreibung erfolgt. Der Sachverständige R. führte aus, dass die Frage eines Estrichdröhnens unter Berücksichtigung der anerkannten Regeln der Technik bei Planung eines Gebäudes nicht berücksichtigt würde und als Problem in dieser Form auch nicht bedacht werde. Diese Erwägung sei ihm bei seiner bisherigen, 35 jährigen

Tätigkeit hinsichtlich der Planung von Mehrfamilienhäusern nicht begegnet. Sie sei dann zu berücksichtigen, wenn man einen sog. „Totraum“ oder ein Tonstudio, bei dem es in besonderem Maß auf die Verhinderung von Außengeräuschen ankäme, plane. Aus Sicht des Sachverständigen B. ist im Bereich des geregelten Schallschutzes die durch Beklagte eingehaltene Schallschutzstufe III als höchste Qualität einzustufen, da es darüberliegende Stufen nicht mehr gäbe. Im niederfrequenten Bereich gäbe es keine technischen Vorgaben.

31

Legt man die vorhandenen vertraglichen Vereinbarungen, Baubeschreibung und Prospekt nach §§ 133, 157 BGB aus, so kann daraus keine Vereinbarung einer bestimmten Beschaffenheit hinsichtlich niederfrequenter Geräusche erkannt werden. Den Parteien und auch Planern war die Problematik niederfrequenter Geräusche nicht bewusst. Es ist jedoch auch nicht anzunehmen, dass die Parteien eine Regelung treffen wollten, die zu einer Ausstattung führt, die üblicherweise im gehobenen Wohnungsbau nicht vorgesehen ist. Wenn diese Art von Geräuschen bei der Planung von Mehrfamilienhäusern typischerweise nicht berücksichtigt wird, dann ist jedenfalls die Beklagte bei dem Hinweis „höchste Bauqualität“ nicht von einer Verhinderung von niederfrequenten Geräuschen ausgegangen. Vielmehr hatte sich die Beklagte hinsichtlich des Schallschutzes auf die Einhaltung der VDI-Richtlinie und anerkannte Regeln der Technik festlegen wollen. Wie sich aus der Baubeschreibung ergibt, hat die Beklagte in vielen Bereichen hohe Standards angeboten und wie bei der Frage des Schallschutzes im Bereich der VDI 4100 erkennbar wird, diese sogar in einer höheren Stufe eingehalten hat als vertraglich vereinbart wurde. Die Baubeschreibung konkretisierte die allgemeine Angabe „höchste Bauqualität“ mit den erforderlichen Zahlen, DIN Normen und Richtlinien. Mit dem Begriff „höchste Bauqualität“ war jedoch nicht die Vereinbarung einer Beschaffenheit verbunden, die entgegen der allgemein üblichen Baupraxis auch potentielle Geräusentwicklungen im niederfrequenten Bereich ausschließen wollte. Der Begriff „höchste Bauqualität“ kann nicht bedeuten, dass sich die Parteien auf „Tonstudioqualität“ festlegen wollten, sondern vielmehr ist davon auszugehen, dass im Rahmen des bei Mehrfamilienhäusern Üblichen und Möglichen der obere Bereich des Rahmens ausgeschöpft werden sollte.

32

2.4. Mangel im Sinne von § 633 Abs. 2 S. 2

33

Die wahrzunehmenden Geräusche begründen aber auch keinen Mangel unter dem Gesichtspunkt, dass sich das Werk nicht für die vom Vertrag vorausgesetzte Verwendung eignet und nicht eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken gleicher Art üblich ist und die der Besteller nach der Art des Werkes erwarten kann, § 633 Abs. 2 Nr. 2 BGB. Bei der Wohnung handelt es sich um eine Wohnung in einer Mehrwohnungsanlage mit 62 Wohnungen.

34

2.4.1. Die Bauausführung widersprach nicht den allgemeinen Regeln der Technik: Nach den Ausführungen der Sachverständigen waren die allgemeinen Regeln der Technik hinsichtlich der Wohnung eingehalten. Für den Schallschutz im Bereich von 100 Hz bis 3100 Hz entspricht die VDI-Richtlinie 4100 II, III sowie das Beiblatt 2 zur DIN 4109 den allgemeinen Regeln der Technik nach den Ausführungen der Sachverständigen. Außerhalb dieses Bereichs gibt es nach den Ausführungen des Sachverständigen keine Regelwerke die für den Wohnungsbau gelten. Zum Abnahmezeitpunkt 2010 war die Frage eines „Estrichdröhnens“ nach den Ausführungen der Sachverständigen noch nicht in die Wahrnehmung der Forschung gelangt. Der Sachverständige B. führte aus, mittlerweile habe die Forschung erwiesen, dass manche Menschen in dem Frequenzbereich von 63 Hz ein störendes Dröhnen wahrnehmen. Es bestehe aber auch heute noch keine Möglichkeit die Entwicklung des Dröhnens vorauszusagen. Seit 2015 werde die Empfehlung ausgesprochen die Resonanzfrequenz auf 40 Hz zwischen Estrich und Stahlbetondecke zu reduzieren. Dem allgemeinen Regeln der Technik entspräche es auch heute noch nicht, dies gelte um so mehr für den Zeitpunkt 2010. Der Senat schließt sich insoweit den nachvollziehbaren Ausführungen beider Sachverständiger an, die ihre Ausführungen überzeugend und gut verständlich darstellten. Auch aus den 2010 geltenden technischen Standards kann ein Ausschluss eines Estrichdröhnens nicht erwartet werden.

35

2.4.2. Ein Sachmangel ist auch nicht deswegen anzunehmen, weil das Werk sich nicht für den nach dem Vertrag vorausgesetzten oder gewöhnlichen Verwendungszweck eignet. Der Wohnung fehlt nicht die Eignung, sie zu dem vorausgesetzten Zweck zu nutzen. Dem Kläger ist zuzugeben, dass es möglich ist, wie der Sachverständige ausgeführt hat, dass er ein besonderes Hörempfinden für Geräusche im niederfrequenten Bereich hat. Der Sachverständige hat hier auf eine bei Menschen unterschiedliche Wahrnehmung abgestellt. Dies verhindert jedoch nicht, auch nicht für den Kläger, die übliche Verwendung der Wohnung. Der Kläger hat bewusst eine Wohnung in einer Mehrfamilienwohnanlage gewählt, die insgesamt aus 62 Wohneinheiten besteht. Es kann nicht zu einer üblichen Verwendung einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus zählen, diese völlig frei von Außengeräuschen und Geräuschen der Menschen zu bewohnen, die ebenfalls in der Wohnanlage wohnen. Es ist eine typische Begleiterscheinung des Zusammenlebens von Menschen, dass diese Geräusche verursachen. Nur wenn diese Geräusche über ein gewisses, zumutbares Maß hinausgehen, können diese Geräusche als Mangel eingestuft werden. Die Grenze des Zumutbaren ist, vor allem auch im Hinblick auf die Ausführungen der Sachverständigen, nicht überschritten. Diese Auffassung wird nach Ansicht des Senates auch durch die Einleitungsworte der hier maßgeblichen VDI-Richtlinie 4100 (2007) gestützt. Hier heißt es: Bei der Bearbeitung dieser Richtlinie wurde nicht davon ausgegangen, dass für jede Form der Belästigung eine bauliche Gegenmaßnahme vorgeschlagen werden kann; vielmehr erfordert auch bei gutem Schallschutz das Leben in Mehrfamilienhäusern und auch in Reihen- und Doppelhäusern im eigenen Verhalten eine gewisse Rücksichtnahme auf den Nachbarn und gelegentliche Nachsicht ihm gegenüber. Es wäre nur mit hohem technischen und finanziellen Aufwand möglich, einen solchen Schallschutz zu erreichen.

36

Aus der üblichen Verwendung kann sich aus Sicht des Senats ein Mangel nicht ergeben. Die Parteien haben den Erwerb einer Eigentumswohnung mit hohem Qualitätsstandard vereinbart. Es würde einen ungewöhnlich hohen technischen Aufwand erfordern, einen Schallschutz zu gewährleisten, bei dem Geräusche von Nachbarn nicht mehr wahrnehmbar wären. Dies kann im Rahmen einer üblichen Verwendung nicht vorausgesetzt werden.

37

2.5. Über die Hilfsanträge war mangels der Voraussetzungen Vorliegen eines Mangels nicht zu entscheiden.

III.

38

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 ZPO.

39

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 711.

40

Die Revision wird nicht zugelassen, da die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO nicht erfüllt sind. Die vorliegende Sache hat keine, über den Einzelfall hinausreichende Bedeutung. Eine Entscheidung des Revisionsgerichts ist auch nicht zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung geboten.

41

Die Festsetzung des Streitwertes beruht auf §§ 63 Abs. 2, 47, 48 Abs. 1 GKG, 3 ZPO.

42

Vorsitzender Richter Richterin Richterin am Oberlandesgericht am Oberlandesgericht am Oberlandesgericht
Verkündet am 08.08.2017 Urkundsbeamter der Geschäftsstelle