

Schallbrücken bei gekuppelter Bauweise entsprechen nicht dem Stand der Technik – Geltendmachung des Mangels

1. Bei der Frage nach dem Ausmaß der Erkundungsobliegenheit des Geschädigten zu den Voraussetzungen einer erfolgreichen Anspruchsverfolgung kommt es immer auf die Umstände des Einzelfalls an, die Anforderungen dürfen jedenfalls nicht überspannt werden.
2. Bestimmen sich die Eigenschaften des Werks nach der Verkehrsauffassung, sind die anerkannten Regeln der Technik des jeweiligen Fachs zu beachten.

OGH 19.09.2012, 3 Ob 143/12v

Deskriptoren: Schallbrücke, gekuppelte Bauweise, Schallschutz, Gewährleistung, Schadenersatz, Verjährung; §§ 922, 933, 1165 ff, 1489 ABGB.

Sachverhalt

Die Kläger haben aufgrund eines „Kaufvertrages“ ein von der Beklagten in gekuppelter Bauweise (dh ein Gebäude schließt optisch an das Nachbargebäude an) zu errichtendes Einfamilienhaus samt Grund erworben. Obwohl es dem Stand der Technik entspricht, dass bei gekuppelter Bauweise die beiden aneinander grenzenden Außenwände schalltechnisch zu entkoppeln sind und keine mechanischen Kontakte (= Schallbrücken) bestehen dürfen, wurden Roststeine „durchgemauert“, was zu einer mechanischen Verbindung geführt hat. Bei schalltechnischer Entkoppelung ist davon auszugehen, dass ein Mindestluftschallschutz von 60 dB erreicht wird, was durch die mechanische Verbindung gegenseitlich eben nicht geschehen ist. Das Gebäude wurde

im Juli 2008 übergeben, die Klage am 15.11.2011 eingbracht.

Die Entscheidungen der Unterinstanzen

Das Erstgericht und ihm folgend das Berufungsgericht haben aus dem Titel des Schadenersatzes (ua) 34.560 EUR als Kosten der Behebung des unzureichenden Luftschallschutzes zugesprochen. Die von der Beklagten eingewendete Verjährung der Schadenersatzansprüche wurde verneint, weil Kenntnis der Kläger von Schaden, Schädiger, Ursachenzusammenhang und den das Verschulden der Beklagten betreffenden Tatsachen nicht vor dem Vorliegen des von ihnen eingeholten Privatgutachtens vom 24. Juni 2009 angenommen werden könne.

In der außerordentlichen Revision wendet sich der Beklagte zusammengefasst gegen alle Zusprüche wegen Verjährung; die Kläger hätten ihre Erkundungspflicht nach § 1489 ABGB durch unbegründet zu späte Einholung des Privatgutachtens verletzt. Im Übrigen richtet sich die Revision gegen den Zuspruch der Mängelbe-

bungskosten für den Schallschutz. Wegen Erfüllung des gesetzlichen Schallschutzwerts von 42 dB für Außenwände liege kein Baumangel zum Luftschallschutz vor; Fehler bei der Errichtung der benachbarten Feuermauer stellten keine Vertragsverletzung gegenüber den Klägern dar.

Die Entscheidung des OGH

Die Revision wird vom OGH mit folgender Begründung zurückgewiesen:

1. Bei der Frage des Ausmaßes der Erkundungsobliegenheit des Geschädigten zu den Voraussetzungen einer erfolgreichen Anspruchsverfolgung kommt es immer auf die Umstände des Einzelfalls an (RIS-Justiz RS0113916), sie darf aber nicht überspannt werden (RIS-Justiz RS0034327; RS0034524 [T48]; RS0034603 [T22]). Deshalb wird nach herrschender Ansicht eine Verpflichtung zur Einholung eines Privatgutachtens im Allgemeinen verneint (*Mader/Janisch* in Schwimann³ § 1489 ABGB Rz 21; *M. Bydlinski* in Rummel³, § 1489 ABGB Rz 3; *Dehn* in KBB³ § 1489 ABGB Rz 3 jeweils mwN; RIS-Justiz RS0034327 [T2]; RS0034524 [T19]; 4 Ob 144/11x) und nur in besonderen Ausnahmefällen bejaht (RIS-Justiz RS0034327 [T3] und [T26]; RS0113916 [T4]). Ist der Geschädigte Laie und setzt die Kenntnis des Kausalzusammenhangs und – bei verschuldensabhängiger Haftung – die Kenntnis der Umstände, die das Verschulden begründen, Fachwissen voraus, so beginnt die Verjährungsfrist regelmäßig erst zu laufen, wenn der Geschädigte durch ein Sachverständigengutachten Einblick in die Zusammenhänge erlangt hat (4 Ob 144/11x mwN; RIS-Justiz RS0034603 [T23]; vgl RS0113727). Die Beklagte, die ja als Schadenersatzpflichtige die Behauptungs- und Beweislast für den Beginn der Verjährungsfrist und die relevante Kenntnis zu einem bestimmten Zeitpunkt trifft (RIS-Justiz RS0034456; RS0034326), hat gar nicht versucht, einen solchen Ausnahmefall darzustellen. Deshalb ist dem Berufungsgericht mit der Annahme des Fristbeginns für die Kläger als Laien erst mit Vorlage des Privatgutachtens und der Verwerfung der Verjährungseinrede keine korrekturbedürftige Fehlbeurteilung vorzuwerfen.

Die Beklagte hat auch nicht geltend gemacht, es sei schon vor der Vorlage des Privatgutachtens klargestellt gewesen, dass es zur Verbesserung nicht mehr kommen werde (vgl RIS-Justiz RS0022078), sodass sich eine Auseinandersetzung damit erübrig(e).

2.1. Der im von den Streitparteien geschlossenen Vertrag neben dem Kauf einer Liegenschaft vorgesehene Erwerb eines erst herzustellenden Hauses drängt die Frage auf, ob dieser Teil der Vereinbarung als Kauf- oder Werkvertrag zu qualifizieren ist. Bei dieser Beurteilung ist es wesentlich, was nach dem Willen der Parteien der eigentli-

che Vertragsinhalt sein sollte, ob nämlich das Gewicht erkennbar auf der Erbringung einer nach den Bedürfnissen und Wünschen des Bestellers individualisierten Leistung oder mehr auf der Lieferung einer nur gattungsmäßig bestimmten Sache lag (2 Ob 85/05x mwN; RIS-Justiz RS0021657). Bei der Herstellung eines Einfamilienhauses handelt es sich regelmäßig um eine speziell auf den Besteller abgestellte Leistung, sodass hier ungeachtet des Umstands, dass das Werk nicht aus Stoffen der Kläger herzustellen war (vgl § 1166 ABGB), von einem werkvertraglichen Charakter dieser Leistungspflicht der Beklagten auszugehen ist (vgl *Kletečka* in *Kletečka/Schauer*, ABGB-ON 1.01 §§ 1165, 1166 Rz 102; *M. Bydlinski* in KBB³ § 1166 ABGB Rz 1). Wegen der zu unterstellenden Verknüpfung von Liegenschafts Kauf- und Bauwerkvertrag als untrennbare Einheit liegt somit ein gemischter Vertrag vor. Bei diesen ist für die Beurteilung jeder einzelnen Leistungspflicht die sachlich am meisten befriedigende Vorschrift heranzuziehen, das ist nach der herrschenden Kombinationstheorie die Vorschrift jenes Vertragstyps, dem die einzelne Pflicht entstammt (RIS-Justiz RS0013941). Für die Beurteilung der Leistungspflichten der Beklagten betreffend den Hausbau ist deshalb Werkvertragsrecht anzuwenden.

2.2. Eine Leistung ist nur dann mangelhaft im Sinne des § 922 ABGB, wenn sie qualitativ oder quantitativ hinter dem Geschuldeten, dh hinter dem Vertragsinhalt, zurückbleibt (RIS-Justiz RS0018547).

Bei einem Werkvertrag hat der Unternehmer das vertraglich geschuldete Werk herzustellen. Welche Eigenschaften das Werk aufzuweisen hat, ergibt sich in erster Linie aus der konkreten Vereinbarung, hilfsweise – soweit eine Detailvereinbarung nicht besteht – aus Natur und (erkennbarem) Zweck der Leistung, letztlich aus der Verkehrsauffassung, sodass das Werk so auszuführen ist, wie es der Übung des redlichen Verkehrs entspricht (RIS-Justiz RS0021694, RS0021716). Das vom Unternehmer Geschuldete ist daher mittels Vertragsauslegung zu ermitteln (RIS-Justiz RS0109226). Bestimmen sich die Eigenschaften des Werks nach der Verkehrsauffassung, sind die anerkannten Regeln der Technik des jeweiligen Fachs nach dem im Zeitpunkt der Leistungserbringung aktuellen Stand zu beachten (2 Ob 92/08f = RIS-Justiz RS0021694 [T3]; *Kletečka* Rz 46; *Krejci* in Rummel³ §§ 1165, 1166 ABGB Rz 86; *Rebhahn* in Schwimann³ § 1165 Rz 32). Wie das Werk ausgeführt sein muss, damit es dem Stand der Technik entspricht, betrifft keine Rechtsfrage, sondern den Tatsachenbereich (1 Ob 564/95 = SZ 68/105 = RIS-Justiz RS0048339).

2.3. In der hier zu beurteilenden Vereinbarung sagte die Beklagte die Errichtung des Hauses nur pauschal und undifferenziert nach den einzelnen Gewerken „den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen entsprechend“

zu, was einer im Wesentlichen inhaltsleeren Floskel gleichkommt. Es ist überdies unstrittig, dass die maßgebliche Bauordnung für Wien für die gekuppelte Bauweise im Jahr 2007 kein besonderes Mindestluftschalldämmmaß für die Feuermauern vorsah. Eine Detailvereinbarung über das Ausmaß und die Ausgestaltung der im Revisionsverfahren allein noch strittigen Luftschallschutzdämmung wurde somit nicht getroffen, sodass das Werk in diesem Bereich so auszuführen war, wie es der Übung des redlichen Verkehrs entspricht. Die geschuldete Luftschallschutzdämmung ist daher anhand der dafür anerkannten Regeln der Technik zu ermitteln.

Dazu steht fest, dass es dem Stand der Technik entspricht, bei gekuppelter Bauweise die beiden aneinandergrenzenden Außenwände (= Feuermauern) schalltechnisch zu entkoppeln und mechanische Kontakte (= Schallbrücken) auszuschließen; bei Einhaltung dieser Bauweise ist vom Erreichen eines Mindestluftschallschutzes von 60 dB auszugehen. Nach der Verkehrsauffassung durften die Kläger daher annehmen, dass dieser Wert – unabhängig vom Inhalt einer Ö-Norm – aufgrund einer sach- und fachgerechten Entrichtung der Feuermauer des Hauses der Kläger einschließlich Entkopplung von der Feuermauer des Nachbarhauses erreicht wird, weshalb er auch als vereinbart gilt.

2.4. Dem Einwand der Beklagten, der sinngemäß lautet, die Errichtung der Feuermauer des Nachbarhauses sei nicht von ihrem Vertrag mit den Klägern umfasst, sodass ein dabei verursachter Mangel keine Verletzung des Vertrags zwischen den Streitparteien bewirke, ist Folgendes zu entgegnen.

Es steht fest, dass Schallbrücken mechanische Kontakte zwischen den angrenzenden Feuermauern sind und solche hier bestehen. [...] Damit stellen sie aber (auch) eine mangelhafte Erfüllung des mit den Klägern geschlossenen Werkvertrags dar, weil sie (Mit-)Ursache dafür sind, dass der als vereinbart geltende Mindestluftschallschutzwert in keinem der Geschosse des Hauses der Kläger erreicht wurde.

3. Ausgehend von diesen Überlegungen vermag die Beklagte auch nicht, wesentliche Mängel des Berufungsurteils aufzuzeigen.

Der Ö-Norm 8115 kommt nämlich für die Beurteilung des von der Beklagten Geschuldeten keine Relevanz zu, sodass es auch unerheblich ist, für welche Bereiche sie den Stand der Technik wiedergibt. Ebenso irrelevant ist die Frage, ob die Feuermauer im Haus der Kläger einen Schalldämmwert von 42 dB oder bis zu 59 dB erreicht, weil damit jedenfalls der vereinbarte Mindestwert von 60 dB unterschritten wird.

Anmerkung

Von Hermann Wenusch

Bei der Entscheidung handelt es sich um die Zurückweisung einer außerordentlichen Revision, die naturgemäß eher knapp ausgefallen ist, womit wohl zwangsläufig gewisse „Unschärfen“ verbunden sein müssen.

Der OGH urteilt, dass dann, wenn die Eigenschaften des zu errichtenden Werks nach der Verkehrsauffassung zu bestimmen sind, die anerkannten Regeln der Technik des jeweiligen Fachs nach dem im Zeitpunkt der Leistungserbringung aktuellen Stand zu beachten sind.

Problematisch dabei ist allerdings wohl, dass im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses die Regeln der Technik, die dann im Zeitpunkt der Leistungserbringung aktuell sind, noch nicht bekannt sein können. Unterscheiden sich diese Regeln der Technik von jenen, die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gegolten haben, so müsste der WU schließlich etwas

anderes leisten, als wozu er sich verpflichtet hat – ein Eingriff in den Grundsatz „pacta sunt servanda“. Natürlich ließe sich dazu vorbringen, dass er dafür Anspruch auf Vergütung der Sowiesokosten hat, nur würde das im Ergebnis dazu führen, dass Werkverträge gegebenenfalls zu ziemlich „dynamischen Instrumenten“ würden, bei denen sich die übernommenen Pflichten nicht vorhersehen lassen.

Auf die zum Zeitpunkt der Leistungserbringung aktuellen anerkannten Regeln der Technik abzustellen, kann daher nicht richtig sein: Ausschlaggebend muss der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses sein. Zum Schutz des WB ließe sich diskutieren, ob den WU eine Warnpflicht trifft, wenn sich die Regeln der Technik nach Vertragsabschluss ändern. Eine nachträgliche Warnpflicht besteht ja wohl auch dann, wenn sich die Untauglichkeit des

Beitrags des WB erst im Laufe der Werkerichtung herausstellt.

Es stellt sich aber schon zuvor die Frage, ob überhaupt auf die Regeln der Technik abzustellen ist. Dabei stellt sich die Vorfrage, was denn die Regeln der Technik sind. Sie beschreiben jedenfalls nicht das, was technisch (allenfalls unter Laborbedingungen) irgendwie machbar ist, sondern „*sie geben bloß ein bestimmtes oder bestimmbares Fachwissen wieder, mit dessen Hilfe ein Werk, eine Arbeit, ein Unternehmen, ein Auftrag möglichst reibungslos mangelfrei und störungsfrei durchgeführt werden kann; sie geben Auskunft, ob und wie etwas gemacht werden kann beziehungsweise sollte*“ (so 1 Ob 564/95 = RIS-

Justiz RS0062066). Das passt gut zur Regelung des § 905b ABGB, wonach eine Gattungssache in mittlerer Art und Güte geschuldet wird, sofern keine konkrete Vereinbarung getroffen wurde.

Etwas umständlich erscheint die Annahme, dass schlüssig ein Mindestluftschallschutz von 60 dB vereinbart wurde, weil dieser Wert gegenständlich bei einer Ausführung nach dem Stand der Technik erreicht worden wäre. Die Feststellung, dass die Ausführung nicht dem Stand der Technik entsprochen hat, wäre ausreichend – allenfalls verbunden mit der Bemerkung, dass der Luftschallschutz dann höher gewesen wäre.