

DR. WOLFGANG KOEBLE
DR. WOLFGANG DONUS (bis 2014)
DIETER FUHRMANN
PROF. DR. ULRICH LOCHER
DR. ALEXANDER ZAHN
PROF. DR. HORST LOCHER †
SUSANNE LOCHER-WEISS
DR. STEFAN HÜTTINGER
DR. THORSTEN BISCHOFF

KAISERPASSAGE 8
72764 REUTLINGEN
TELEFON: (0 71 21) 38 31-0
TELEFAX: (0 71 21) 38 31-33

WWW.KOEBLE-KOLLEGEN.DE
E-MAIL: KANZLEI@KOEBLE-KOLLEGEN.DE

Neuere veröffentlichte Rechtsprechung zum Bereich "Schallschutz"

I. Gerichtsentscheidungen unmittelbar zum Thema Schallschutz

1. OLG Karlsruhe Urt. v. 02.10.2018 (19 U 114/16)
(Schallschutzanforderungen bei Sanierung plus Neubau; Anforderungen im eigenen Wohnbereich)
2. OLG München, Urt. v. 08.08.2017(9 U 3652/16 Bau)
Zum tieffrequenten Dröhnen von Decken
3. OLG München, Urt. v. 23.01.2016 (9 U 4327/15 Bau)
Nacherfüllung durch Einbau biegeweicher Vorsatzschalen hinzunehmen?
4. OLG München, Urt. v. 26.07.2016 (28 W 1460/16 Bau)
Vertragsklausel Schallschutz nach DIN 4109 AGB-widrig
ETW: Schallschutz nach DIN 4109 (1989) Beiblatt 2 geschuldet
5. LG Hamburg, Urt. v. 28.03.2014 (AZ 3 O 309/13)
Werte aus DIN 4109 Beiblatt 2 sind vereinbart

16. LG Tübingen, Urt. v. 28.09.2011 (AZ 2 O 129/10)
Geringfügige Schallmängel berechtigen nicht zum Rücktritt; $R'_w = 54$ dB bei Wohnungsabnahme im Jahr 2006 noch in Ordnung
17. LG Mainz, Urt. v. 11.05.2011 (AZ 3 S 143/10)
Bauträgerhaftung bei Eigenleistungen der Erwerber
18. OLG Düsseldorf, Urt. v. 14.01.2011 (AZ 22 U 128/10)
Zulässiger Lärm durch Luft-Wasser-Wärmepumpe
19. BGH, Urt. v. 7.7.2010 (AZ VIII ZR 85/09)
Zum Mietrecht
20. OLG Köln, Urt. vom 16.09.2010 (7 U 15/08) = IBR 2010, 617
Zur Unverhältnismäßigkeit der Nacherfüllung bei Schallbrücken
21. OLG Stuttgart, Urt. vom 03.08.2010 (10 U 26/10) = IBR 2010, 1299 (nur online)
zu § 242 BGB
22. OLG Düsseldorf, Urt. vom 15.07.2010 (I-5 U 25/09) = BauR 2010, 2142
23. OLG Hamm, Urt. vom 11.03.2010 (21 U 148/09) = IMR 2010, 439
Exklusive Loftwohnung
24. LG Flensburg, Urt. v. 11.3.2010 (AZ 3 O 15/07), IBR 2010, 325
Zum exklusiven Niveau – Reihenwohnung/Reihenhaus
25. BGH, Urt. vom 4.6.2009 (AZ VII ZR 54/07), BauR 2009, 1288 ff.
26. OLG Frankfurt, Urt. vom 8.9.2009 (AZ 16 U 197/07)
Elektrische Rollläden fallen unter DIN 4109
27. BGH, Urt. v. 17.6.2009 (AZ VIII 131/08), IBR 2009, 450
Zum Mietrecht

- 28.** OLG München, Urteil vom 19.05.2009 (9 U 4198/08) = IMR 2009, 241, 242,
Vorinstanz LG München, Urt. vom 25.7.2008 (AZ 18 O 2325/08)
Zum geschuldeten Schallschutz im Geschosswohnungsbau
- 29.** BGH, Urt. vom 15.2.2008 (IMR 2008, 132)
Schallschutz bei verschachtelten Gebäuden; Duldung von Geräuschimmissionen
nach § 906 BGB.
- 30.** OLG Frankfurt, Urt. vom 5.3.2007 (BauR 08, 90 ff)
Schallschutz bei der Sanierung und Umwandlung in Eigentumswohnungen von
Kasernen.
- 31.** BGH, Urt. vom 14.06.2007 (AZ VII ZR 45/06), IBR 2007, S. 473 ff.:
Zu grundlegenden Fragen der Beschaffenheitsvereinbarung im Zusammenhang
mit Schallschutz.
- 32.** OLG Stuttgart, Urt. vom 21.5.2007 (AZ 5 U 201/06), IMR 2007, S. 1056:
Zum Komfortwohnungsbau.
- 33.** OLG Hamm, Urt. vom 13.02.2007 (AZ: 21 U 69/06), IBR 2007, S. 209 und 1203:
Bezugnahme auf DIN 4109 im Baurägervertrag/Schallschutzvereinbarung durch
Bezugnahme auf Baubeschreibung
- 34.** LG Stuttgart, Urt. vom 15.06.2006 (BauR 2006, 550):
Doppelhaus in einschaliger Bauweise entspricht nicht den anerkannten Regeln der
Technik.
- 35.** OLG München, Urt. vom 14.06.2005 (AZ 28 U 1921/05), IBR 2006, S. 269:
Vertragliche Vereinbarungen zum Schallschutz
- 36.** Kammergericht, Urt. vom 06.01.2005 (BauR 2006, 400):
Gesteigerte Objektüberwachungspflichten des Architekten im Bereich der Trittschall-
dämmung.

- 37.** OLG Koblenz, Urt. vom 29.06.2005 (BauR 2006, 843):
Schallschutz der Haustrennwand richtet sich bei Doppelhaushälften nicht nach Wohnungsschallschutz, sondern nach Haustrennwänden, unabhängig von der rechtlichen Grundstückstrennung.
- 38.** BGH, Urt. vom 06.10.2005 (BauR 2006, 103):
Berechnung des Nutzungsvorteils bei Rückabwicklung des Bauträgervertrages wegen Schallmängeln.
- 39.** OLG Karlsruhe, Urt. vom 29.12.2004 (AZ 9 U 51/05), IBR 2007, S. 137:
Zum Komfortwohnungsbau
- 40.** OLG Karlsruhe, Urt. vom 02.12.2004 (AZ 19 U 111/04), IBR 2005, S. 685 ff.:
Bleibt Schallschutz unter den Anforderungen der DIN 4109 zurück, ist dies ein erheblicher Mangel, der zur Wandelung des Vertrags berechtigt.
- 41.** OLG Frankfurt, Urt. vom 26.11.2004 (BauR 2005, 1327):
Auslegung der Baubeschreibung hinsichtlich des geschuldeten Schalldämmwertes.
- 42.** OLG Hamm, Urt. vom 06.10.2004 (BauR 2005, 743):
Ergibt sich aus den Vertragsunterlagen der Hinweis auf ein "Doppelhaus" ist der entsprechende Schallschutz einzuhalten, unabhängig von der Realteilung des Grundstückes.
- 43.** BGH, Urt. v. 6.10.2004 (AZ VIII ZR 355/03), IBR 2005, 57
Zum Mietrecht
- 44.** OLG Hamm, Urt. vom 25.09.2003 (IBR 2004, 554):
Werkvertragliche Erfolgshaftung – Konsequenzen, wenn Schallschutz mit der vorgeschlagenen Herstellungsart nicht erreichbar ist.
- 45.** OLG Karlsruhe, Urt. vom 02.12.2004 (AZ: 19 U 111/04):
Ein Schallschutz unterhalb der Anforderungen der DIN 4109 ist ein erheblicher Mangel, der zu Wandelung des Vertrages berechtigt (bestätigt durch BGH,

Beschluss vom 22.09.2005 – Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen).

46. OLG Hamburg, Urt. vom 19.10.2004 (BauR 2005, 607):
Zur Artlisthaftung beim Verkauf einer selbstgenutzten Eigentumswohnung mit Schallmängeln.
47. OLG Hamm, Urt. vom 06.10.2004 (AZ: 25 U 183/03):
Höhe des Schallschutzes ist nicht davon abhängig, ob ein Doppelhaus im technischen Sinne errichtet wird oder nicht.
48. OLG Düsseldorf, Urt. vom 19.12.2003 (AZ: 22 U 69/03):
Wesentlicher Mangel bei Luftschalldämmung – wenn Mindestwert nach DIN 4109 um 3 dB unterschritten ist.
49. OLG München, Urt. vom 28.05.2003 (IBR 2004, 197 ff.):
Anerkannte Regel der Technik für Trittschalldämmung zwischen benachbarten Reihenhäusern im Jahr 1989: Trittschallpegel $L'_{n,w} = 46$ dB.
50. OLG München, Urt. vom 28.05.2003 (AZ: 15 U 3660/00):
Zu den anerkannten Regeln der Technik; weiter zum Schallschutzmaß bei Reihenhäusern ohne Realteilung des Grundstückes.
51. OLG Saarbrücken, Urt. vom 05.03.2002 (IBR 2003, 127):
Schallschutz haustechnischer Anlagen
52. OLG Frankfurt, Urt. vom 17.08.0002 (BauR 2002, 324):
Schallschutzanforderungen von Wohnungseingangstüren in Mehrfamilienhäusern
53. OLG Hamm, Urt. vom 08.03.2001 (NJW-RR 2001, 1460):
Schallmängel bei Reihenhäusern, bei denen teilweise erlaubte Eigenleistungen erbracht wurden.
54. OLG Naumburg, Urt. vom 26.11.1999 (BauR 2000, 274):
Mindestanforderungen der DIN 4109 entsprechen im Bereich des Trittschall-

schutzes von Wohnungstrenndecken den anerkannten Regeln der Technik

- 55.** OLG Hamm, Urt. vom 08.03.2001 (BauR 2001, 1262):
Schallschutz – geschuldetes Bausoll bei Reihenhäusern
- 56.** OLG Dresden, Urt. vom 18.02.1999 (IBR 2001, 358):
Zur Frage der Verweigerung der Gesamtabnahme bei 25 Reihenhäusern wegen schallschutztechnischer Mängel
- 57.** OLG Stuttgart, Urt. vom 25.07.2000 (BauR 2001, 643):
Zur Nutzungswertentschädigung bei Schallmängeln
- 58.** OLG Hamm, Urt. vom 08.03.2001 (BauR 2001, 1757):
Wann sind Maßnahmen zur Beseitigung von Schallschutzmängeln unverhältnismäßig?
- 59.** OLG Naumburg, Urt. vom 26.11.1999 (BauR 2000, 274):
Urteil befasst sich ebenfalls mit der Unverhältnismäßigkeit
- 60.** OLG Stuttgart, Urt. vom 12.04.2000 (IBR 2003, 145; Nichtannahmebeschluss BGH vom 10.10.2002):
Nutzungsänderung während der Bauerrichtung – Hinweispflichten des Architekten in Bezug auf den Schallschutz
- 61.** BGH, Urt. vom 16.07.1998 (ZfBR 1999, 14):
Werkvertragliche Erfolgshaftung des Unternehmers auch dann, wenn die Parteien eine bestimmte Ausführungsart vereinbart haben, mit der die geschuldete Funktionstauglichkeit des Werkes nicht erreicht werden kann.
- 62.** OLG München, Urt. vom 03.02.1998 (BauR 1999, 399):
Zu den Schallschutzanforderungen von Reihenhäusern ohne Realteilung.
- 63.** OLG Frankfurt, Urt. vom 15.07.1999 (AZ: 6 U 54/99):
Zur Unzulässigkeit der Werbung für einzelne Baumaterialien mit dem Hinweis auf

DIN 4109.

- 64.** BGH, Urt. vom 14.05.1998 (BauR 1998, 872):
Das wichtigste Urteil des BGH zur Frage, welcher Luftschallschutz geschuldet ist, zu der Qualität von DIN-Normen und zu den anerkannten Regeln der Technik.
- 65.** BGH, Urt. vom 14.05.1998 (BauR 1998, 1117):
Haftung für Wohnflächenreduzierung durch nachträgliche Schallschutzmaßnahmen
- 66.** BGH, Urt. vom 24.04.1997 (BauR 1997, 638):
Verpflichtung des Auftragnehmers zu bestimmter Nachbesserung – unverhältnismäßiger Aufwand
- 67.** OLG Düsseldorf, Urt. vom 10.06.1998 (BauR 1997, 1046):
Geschuldeter Schallschutz bei zwei Zweifamilienhäusern ohne realgeteilte Grundstücke.
- 68.** OLG Hamburg, Urt. vom 06.12.1996 (NJW-RR 1997, 917):
Schalldämmung eines Garagenrolltores
- 69.** OLG Stuttgart, Urt. vom 22.11.1995 (BauR 1996, 718):
Schallschutz von Haustrennwänden
- 70.** BGH, Urt. vom 19.01.1995 (NJW-RR 1995, 472):
Zur werkvertraglichen Erfolgshaftung des Unternehmers und zur Fehlerhaftigkeit der Leistung unabhängig davon, ob die anerkannten Regeln der Technik eingehalten sind.
- 71.** BGH, Urt. vom 09.02.1995 (NJW-RR 1995, 914):
Auslegung von Leistungsverzeichnissen/Geschuldeter Schallschutz von Innentüren.

72. BGH, Urt. vom 19.01.1995 (BauR 1995, 230):
Zur Erfolgshaftung des Werkunternehmers; Schallmängel bei Treppen

73. OLG Hamm, 04.11.1993 (NJW-RR 1994, 282):
Trittschallschutzmaß für Holzdecken

II. Wichtige neuere Rechtsprechung zur Sachmängelhaftung im Zusammenhang mit dem Erwerb sanierter Altbauten

1. OLG Karlsruhe, Urt. v. 02.10.2018 (s. o. Ziff. I. 1)
2. OLG Köln, Urt. v. 02.03.2018 (18 U 166/15)
Bei grundlegendem Umbau eines Altbaus schuldet der Bauträger die heute üblichen Schallschutzanforderungen
3. OLG Schleswig, Urt. v. 27.03.2015 /1 U 87/10)
Neubaustandard bei Neuerrichtung eines Teils des Bestandsgebäudes
4. OLG Brandenburg, Urt. v. 13.06.2013 (12 U 162/12)
Schallschutzanforderungen bei grundlegender Sanierung eines Altbauobjekts
5. OLG Stuttgart (IBR 2008, 401)
Gesamtschuldnerausgleich Architekt/Statiker bei Schallmängeln?
6. OLG München, Beschluss vom 9.1.2008 (IMR 2008, 53) und Beschluss vom 25.6.2007 (IMR 2007, 260)
Maximal zulässiger Trittschall bei Veränderung des Bodenbelags in älteren Wohnungseigentumsanlagen (hier: Olympia-Dorf München).
7. OLG München, Beschluss vom 24.10.2007 (AZ 34 W 23/07)

Zum Schallschutz im Zusammenhang mit dem Austausch defekter Wärmepumpen einer zentralen Heizanlage.

8. OLG Celle, Beschluss vom 2.2.2005 (NZM 2005, 379)
Kostenerstattung von der Wohnungseigentümergeinschaft bei nachträglich verbesserter Trittschalldämmung?
9. OLG Düsseldorf, Beschluss vom 13.11.2007 (IMR 2008, 25)
Ansprüche der Wohnungseigentümer bei Trittschallbelästigungen durch Austausch des Bodenbelags
10. OLG Schleswig, Beschluss vom 8.8.2007 (IMR 07, 354)
– Gleiches Thema wie oben Nr. 5 –
11. BGH, Urt. vom 06.10.2005 (BauR 2006, 99):
Anwendbar sind die Gewährleistungsregeln des Werkvertragsrechtes (und die Verjährungsvorschriften), wenn der Veräußerer vertraglich Bauleistungen übernommen hat, die insgesamt nach Umfang und Bedeutung mit Neubauarbeiten vergleichbar sind. Werkvertragsrecht gilt dann auch für die Altbausubstanz.
12. LG Karlsruhe, Urt. vom 28.10.2005 (BauR 2006, 1003):
Ähnlicher Inhalt wie die soeben genannte BGH-Entscheidung; Entscheidung bezieht sich auf Trittschallmängel.
13. BGH, Urt. vom 06.10.2004 (NJW 2005, 218):
Geschuldeter Trittschallschutz im Altbau nach Dachgeschossausbau.
14. Bayerisches Oberlandesgericht, Beschluss vom 18.11.1999 (Zeitschrift für Lärmbekämpfung 48 (2001) Nr. 2 S. 76 ff.):
Geruchsbelästigung durch Nachbarbad und -toilette in einer Wohnanlage nach Altbausanierung.
15. OLG Düsseldorf, Urt. vom 25.07.2003 (BauR 2003, 1911):
Forderungen an den Schallschutz bei "bis auf die Grundmauern" sanierten Objekt.
16. LG Hamburg, Urt. vom 05.07.2002 (BauR 2003, 394):
Schallschutzanforderungen beim vom Bauträger sanierten und aufgestockten

Altbau.

17. OLG Stuttgart, Urt. vom 04.11.1999 (IBR 2001, 25):

Zur Frage der Anwendung Werkvertragsrecht bei Veräußerung teilsanierter Objekte.

III. Gerichtsentscheidung zu häufig (auch) in Zusammenhang mit Schallschutzfragen auftretenden Rechtsproblemen

1. OLG Düsseldorf, Urt. v. 09.11.2018 (22 U 91/14):

Keine Duldung von Nachbesserungsmaßnahmen, die nicht zu vollständigem Erfolg führen;

Pflicht zur Vorlage eines Sanierungskonzepts

2. BGH Urt. v. 14.11.2017 (VII ZR 65/14)

Der AN schuldet grundsätzlich die Einhaltung der aRdT zur Zeit der Abnahme. Das gilt auch bei Änderung der aRdT zwischen Vertragsschluss und Abnahme

3. BGH Urt. v. 06.03.2014 (AZ VII ZR 266/13)

Gemeinschaft zieht Mangelrechte an sich, frühere Mängelrüge des Einzelnen unwirksam

4. BGH 06.07.2018, (AZ V ZR 221/17) sowie

BGH Urt. v. 01.06.2012 (AZ V ZR 195/11)

Bedeutung der DIN 4109 im Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander

5. OLG Bamberg, Urt. v. 17.01.2013 (AZ 3 U 185/12)

Zu Fragen der Unverhältnismäßigkeit der Nachbesserung bei Schallmängeln des Fußbodens

6. OLG Köln, Urt. v. 16.9.2010 (AZ 7 U 158/08)

Zur Unverhältnismäßigkeit der Nacherfüllung

7. OLG Schleswig, Beschluss vom 08.08.2007 (AZ 2 W 33/07), IMR 2007, S. 354:
Veränderung des Bodenbelags durch einen Eigentümer
8. OLG München, Beschluss vom 25.06.2007 (AZ 34 WX 020/07), IMR 2007, S. 260
Maximal zulässiger Trittschall in WEG-Anlagen kann nicht ausschließlich der DIN 4109 entnommen werden.
9. Saarländisches Oberlandesgericht, Urt. vom 10.04.2006 (ibr-online):
Wohnungseigentümergeinschaft – Pflichten in Bezug auf Schallschutz bei Austausch Bodenbelag
10. OLG München, Urt. vom 10.04.2006 (ibr-online):
Schallschutz bei Umbauen im Wohnungseigentum
11. Hanseatisches OLG, Beschluss vom 13.06.2006 (ibr-online):
Zur Frage, welche Fragen im selbständigen Beweisverfahren zulässig sind.
12. OLG Frankfurt, Urt. vom 27.03.2006 (ibr-online):
Beurteilung Schallschutz von Umbauten im Wohnungseigentumsrecht.
13. OLG Hamm, Urt. vom 25.05.2005 (AZ: 25 U 117/04):
Im Zusammenhang mit der Mängelbeseitigung muss Bauherr keine Billiglösungen hinnehmen.
14. BGH, Urt. vom 10.11.2005 (BauR 2006, 375):
Die von der vertraglich vereinbarten Beschaffenheit abweichende Leistung ist auch dann mangelhaft, wenn den Unternehmer kein Verschulden trifft, etwa weil er die anerkannten Regeln der Technik zur Zeit der Bauausführung oder auf Herstellerangaben und sonstige Informationen vertrauen konnte.
15. BGH, Urt. vom 10.11.2005 (BauR 2006, 377):
Zur Frage der Unverhältnismäßigkeit eines Nachbesserungsverlangens.

16. BGH, Urt. vom 10.03.2005 (BauR 2005, 1014):
Zum gleichen Thema
17. BGH, Urt. vom 26.06.2003 (NZBau 2003, 557):
Unternehmer unterschiedlicher Gewerke, deren fehlerhafte Leistungen zu Mängeln geführt haben, die nur einheitlich beseitigt werden können, haften als Gesamtschuldner.
18. Kammergericht, Urt. vom 05.06.2001 (NZBau 2002, 160):
Zur Architektenplanung nach den anerkannten Regeln der Baukunst bei neuen Bautechniken.
19. OLG Hamm, Urt. vom 18.12.2003 (IBR 2004, 130):
Schallschutz gehört nicht zu den holzkonstruktiven Teilen eines Holzhauses.
20. BGH, Urt. vom 27.02.2003 (BauR 2003, 693):
Zur Frage des Nachbesserungsrechtes des Auftragnehmers nach Ablauf der Nachbesserungsfrist.
21. OLG München, Urteil vom 14.05.2002 (BauR 2003, 720):
Zur Unverhältnismäßigkeit der Nachbesserung.
22. BGH, Urt. vom 09.01.2003 (BauR 2003, 533):
Mangel wegen Verwendung minderwertigen Materials – Risiko geringerer Haltbarkeit und Nutzungsdauer – technischer und merkantiler Minderwert

IV. Wohnungseigentum und Schallschutz/Mietrecht (ausgewählte Entscheidungen)

1. LG Düsseldorf, Urt. v. 27.06.2019 (19 S 152/18)
Schalldämmungsverschlechterung durch Austausch des Bodenbelags

2. BGH Urt. v. 27.02.2015 (AZ V ZR 73/14)
WEG: Welcher Schallschutz ist nach Wechsel des Bodenbelags einzuhalten?
3. AG Spandau, Urt. v. 04.04.2014 (AZ 3 C 576/13)
Geräusch von laufendem Wasser im Schlafzimmer kein Mietmangel
4. LG Itzehoe, Urt. v. 18.03.2014 (AZ 11 S 101/12)
Geschuldeter Schallschutz nach WEG
5. LG Berlin, Urt. v. 25.09.2013 (AZ 85 S 57/12 WEG)
6. BGH, Urt. v. 05.06.2013 (AZ VIII ZR 287/12)
Im Mietrecht geschuldeter Schallschutz bei Umbau
7. OLG Köln, Urt. v. 05.10.2012 (AZ 1 U 32/12)
Schallschutznormwerte werden geringfügig überschritten
8. BGH, Urt. v. 01.06.2012
WEG: Gilt Schallschutznorm zur Zeit der Errichtung oder des Umbaus?
9. AG München, Urt. v. 14.09.2011 (AZ 482 C 26427/10 WEG)
Zum Schallschutz bei Umbau
10. LG München, Urt. v. 06.06.2011 (AZ 36 S 18712/10 WEG)
Gilt DIN-Norm zur Zeit der Errichtung der WEG oder zur Zeit des Umbaus?
11. BGH, Urt. v. 07.07.2010 (AZ VIII ZR 85/09)
Mietrecht: Gültige DIN 4109 zur Zeit der Gebäudeerrichtung maßgeblich
12. Brandenburgisches OLG, Beschluss v. 20.05.2010 (AZ 5 Wx 20/09)
13. OLG München, Beschluss v. 09.01.2008 (AZ 34 Wx 114/07, IMR 2008, 53)
14. OLG München, Beschluss v. 24.10.2007 (AZ 34 Wx 23/07)

15. OLG München, Urt. v. 10.4.2006 (AZ 34 Wx 21/06), IMR 2006, 18
16. Saarländisches OLG, Beschluss v. 10.4.2006 (AZ 5 W 253/05)
17. OLG Frankfurt a.M., Beschluss v. 27.03.2006 (AZ 20 W 204/03), IMR 2006, 84)
18. OLG Frankfurt a.M., Beschluss v. 28.06.2004 (AZ 20 W 95/01, IBR 2005, 58