

»» Wohnungseigentumsrecht «« von RA Rüdiger Fritsch [0169]

Trittschallschutz bei baulichen Veränderungen

Gem. § 13 Abs. 1 WEG ist jeder Wohnungseigentümer befugt, mit denen in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen grundsätzlich nach Belieben zu verfahren. Von dieser Möglichkeit machen die Wohnungseigentümer vielfach ausgiebig Gebrauch, insbesondere beim Erwerb einer Gebrauchwohnung, die der Käufer nachvollziehbarer Weise renovieren, modernisieren oder umgestalten will. Dabei werden aber oftmals Eingriffe in die Bausubstanz vorgenommen, die die anderen Wohnungseigentümer auf den Plan rufen. So wird gerade in älteren, ohnehin „hellhörigen“ Wohnanlagen beklagt, dass sich der Schallschutz durch die vorgenommenen Baumaßnahmen des neuen Nachbarn empfindlich verschlechtert habe.

Denn, was vielfach ignoriert wird: Die Handlungsbefugnis des einzelnen Eigentümers aus § 13 WEG steht unter dem Vorbehalt, dass die Rechte Dritter nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Zu diesem Problemkreis hat sich der BGH in einer aktuellen Entscheidung geäußert

Vgl.: BGH, Urt. v. 16.3.2018 – V ZR 276/16

Der Fall:

Eigentümer B entfernt bei der Sanierung des Badezimmers der von ihm jüngst erworbenen Eigentumswohnung (Baujahr 1989) den Estrich, installiert eine Fußbodenheizung, bringt wieder einen neuen Estrich auf und verlegt darauf Fliesen. K, Eigentümer der darunter gelegenen Wohnung, beklagt seither erhebliche Trittschallbelästigungen und verlangt von B die Herstellung eines ausreichenden Trittschallschutzes, insbesondere die Einhaltung der Schallschutzwerte der seit 2012

geltenden Bestimmungen der VDI-Richtlinie 4100.

B verteidigt sich damit, dass das Objekt im Jahre 1989 errichtet wurde und er wohl kaum die Einhaltung der aktuellen, von ihm nicht erreichenden Schallschutzwerte der VDI-Richtlinie 4100 schulde.

Das Problem:

Klar ist, dass B eine bauliche Veränderung vorgenommen hat, die seinen Miteigentümer K benachteiligt. Gem. § 14 Nr. 1 WEG durfte B von seinem Sondereigentum auch keinen Gebrauch machen, der K stört.

Allerdings hatte der BGH im Jahre 2015 entschieden, dass bei baulichen Veränderungen des Bodenbelags im Sondereigentum kein Anspruch auf die Einhaltung des aktuellen Schallschutzes bestehe, sondern nur die Einhaltung der Schallschutzwerte gemäß dem zum Errichtungszeitpunkt der WEG-Anlage gefordert werden könne.

Die Einhaltung der Schallschutzwerte sei zudem nicht primär eine Aufgabe des Sondereigentums, weil erster Linie die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Bauteile den Schallschutz zu gewährleisten haben.

Vorliegend hat B jedoch nicht nur den Bodenbelag geändert, sondern durch den Einbau der Fußbodenheizung auch in den im Gemeinschaftseigentum stehenden Estrich eingegriffen.

Die Entscheidung des BGH:

Der BGH bestätigt, dass der rechtliche Maßstab für die zwischen den Wohnungseigentümern hinsichtlich des Schallschutzes bestehenden Pflichten die Regelung des § 14 Nr. 1 WEG ist.

Hiernach ist B, der eine bauliche

Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums vorgenommen hat, zu dessen Wiederherstellung verpflichtet.

Der BGH führt hierzu aber einschränkend aus, dass die Wiederherstellung nicht die Pflicht zu einer schallschutztechnischen Ertüchtigung beinhaltet. Daher sind dabei lediglich die Schallschutzwerte einzuhalten, die sich aus der zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden Vorschriften ergeben.

Ob B dabei die Anforderungen zu DIN 4109 oder die in Beiblatt 2 zur DIN 4109 aus dem Jahr 1989 erhöhten Schallschutzwerte einzuhalten hat, musste der BGH allerdings nicht entscheiden. Auf jeden Fall, so der BGH, schuldet B keinen darüber hinausgehenden Schallschutz nach VDI-Richtlinie 4100 aus dem Jahr 2012.

Praxis-Tipp:

Wohnungseigentümern, die im Zuge der Sanierung oder Modernisierung ihrer Wohnung (auch) Eingriffe in das gemeinschaftliche Eigentum planen, ist dringend zu raten, zuvor die etwaigen Folgen, insbesondere bei Änderungen des Bodenbaus, durch einen Bausachverständigen prüfen zu lassen. ■

Fachautor:



Rechtsanwalt
Rüdiger Fritsch

- Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- Schwerpunkt: Wohnungseigentums- und Mietrecht sowie Makler und Bauträgerrecht