

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [0269]

Schallschutzprobleme durch Veränderung des Bodenbelags im Sondereigentum

Ein Wohnungseigentümer kann von einem anderen Wohnungseigentümer, der in seiner Wohnung den Bodenbelag ausgetauscht hat (Fliesen statt Teppichboden), die Einhaltung der schallschutztechnischen Mindestanforderungen nach der DIN 4109 auch dann verlangen kann, wenn die Trittschalldämmung des Gemeinschaftseigentums mangelhaft ist und ohne diesen Mangel der Trittschall den schallschutztechnischen Mindestanforderungen entspräche.

BGH, Urteil vom 26.06.2020
Az. V ZR 173/19

Der Fall:

Die Wohnung des Klägers befindet sich im 2. OG des 1962 errichteten Hauses, die Wohnung des Beklagten in dem darüber liegenden DG.

Dieses war 1995 zu Wohnraum ausgebaut und mit Teppichboden ausgestattet worden. 2008 ließ der Beklagte den Teppichboden durch Fliesen ersetzen.

Der Kläger macht geltend, seitdem komme es in seiner Wohnung zu unzumutbaren Lärmbelästigungen durch Trittschall.

Ein im Jahr 2013 von der Verwalterin der Wohnungseigentümergeinschaft in Auftrag gegebenes Gutachten ergab, dass die Trittschalldämmung der Wohnungstrenndecke mit dem Fliesenbelag nicht den schallschutztechnischen Mindestanforderungen entspricht.

Der Kläger verlangte von dem Beklagten, wieder Teppichboden oder einen in der Trittschalldämmung gleichwertigen Bodenbelag mit einem Trittschallverbesserungsmaß von mindestens 15 dB zu verlegen, hilfsweise durch geeignete

Maßnahmen einen Normtrittschallpegel des Fußbodens von = 53 dB herzustellen.

Das Problem:

Da die Trittschalldämmung des gemeinschaftlichen Eigentums mangelhaft war, stellte sich die „große“ Frage, ob der beklagte Wohnungseigentümer verpflichtet werden kann, die Schallschutzvorgaben durch entsprechende Maßnahmen im Sondereigentum (Bodenbelag) einzuhalten?

Die Entscheidung des Gerichts:

Der BGH gab dem Kläger recht. Durch den Austausch des Bodenbelags, ist dem Kläger ein Nachteil entstanden.

Der im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander zu gewährende Schallschutz richtet sich nach der DIN 4109, wenn ein vorhandener Bodenbelag durch einen anderen ersetzt und dabei nicht in den unter dem Belag befindlichen Estrich und die Geschossdecke eingegriffen wird.

Das gilt grundsätzlich auch dann, wenn die Trittschalldämmung des Gemeinschaftseigentums mangelhaft ist und der Trittschall ohne diesen Mangel den schallschutztechnischen Mindestanforderungen entspräche.

Zwar muss der Schallschutz in erster Linie durch die im Gemeinschaftseigentum stehenden Bauteile gewährleistet werden, insbesondere durch die Art und den Aufbau der Geschossdecke und des Estrichs. Daraus folgt aber nur, dass das mittels der im Gemeinschaftseigentum stehenden Bauteile bislang erreichte Schallschutzniveau bei Eingriffen in das Gemeinschaftseigentum im Prinzip erhalten bleiben muss und jedenfalls nicht signifikant verschlechtert werden darf.

Anders kann es sein, wenn bei einer mangelhaften Trittschalldämmung des Gemeinschaftseigentums der Wohnungseigentümer keine zumutbare Abhilfemöglichkeit hat.

Solange er aber mit zumutbaren Maßnahmen an seinem Sondereigentum die Mindestanforderungen an den Trittschallschutz einhalten kann, wie etwa durch die Verlegung eines schalldämpfenden Teppichbodens oder die Anbringung eines zusätzlichen Bodenbelags, kann der andere Wohnungseigentümer von ihm die Beseitigung der Beeinträchtigungen seines Wohneigentums verlangen.

Welche Maßnahme er ergreift, bleibt ihm überlassen. Demgegenüber ist die Ertüchtigung des Gemeinschaftseigentums aufwändiger und mit weitaus höheren Kosten verbunden.

Praxis-Tipp:

BGH, V ZR 276/16: Bei grundlegendem Ausbau des DG ist aktueller Schallschutz einzuhalten.

BGH, V ZR 73/14: Schallschutz richtet sich nach der zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden Ausgabe der DIN 4109 ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ