

ZfIR 2015, A 5

BGH: Schallschutz in der Wohnungseigentümergeinschaft

Der BGH befasste sich mit der Frage, welches Schallschutzniveau ein Wohnungseigentümer einhalten muss, der den vorhandenen Bodenbelag (Teppichboden) in seiner Wohnung durch einen anderen (Parkett) ersetzt (**BGH, Urt. v. 27.2.2015 – V ZR 73/14**).

In dem Verfahren geht es um zwei übereinander liegende Apartments in einem Hochhaus aus den Siebzigerjahren, für die jeweils Wohnungserbbaurechte bestehen. Die Beklagten erwarben 2006 das über der Wohnung der Kläger liegende Appartement. Sie ließen den vorhandenen Teppichboden entfernen und Parkett einbauen. Dagegen wenden sich die Kläger mit der Begründung, der Trittschall habe sich durch den Wechsel des Bodenbelags erhöht. Das AG verurteilte die Beklagten antragsgemäß, in ihrer Wohnung anstelle des Parketts Teppichboden oder einen in der Trittschalldämmung gleichwertigen Bodenbelag zu verlegen. Auf die Berufung der Beklagten wies das LG die Klage ab. Der BGH bestätigte nun die Klageabweisung. Rechtlicher Maßstab für die zwischen den Wohnungseigentümern hinsichtlich des Schallschutzes bestehenden Pflichten sei § 14 Nr. 1 WEG. Die Kläger werden durch den Wechsel des Bodenbelags nicht im Sinne dieser Norm nachteilig betroffen. Grundsätzlich sind die Schallschutzwerte einzuhalten, die sich aus der zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden Ausgabe der DIN 4109 ergeben. Diese werden gewahrt. Ein höheres Schallschutzniveau kann sich aus der Gemeinschaftsordnung ergeben, nicht aber aus einem sogenannten besonderen Gepräge der Wohnanlage. Die Gemeinschaftsordnung enthält keine solchen Vorgaben. Dass die im Zuge der Errichtung des Hochhauses erstellte Baubeschreibung und der ursprüngliche Verkaufsprospekt eine Ausstattung der Apartments mit Teppichböden vorsahen, sah der Senat als unerheblich an.

Die Entscheidung beruht auf der Überlegung, dass die Auswahl des Bodenbelags die Gestaltung des Sondereigentums betrifft und im Belieben des Sondereigentümers steht. Der Schallschutz muss in erster Linie durch die im Gemeinschaftseigentum stehenden Bauteile gewährleistet werden.

(Quelle: Pressemitteilung des BGH Nr. 26/2015 vom 27.2.2015)