

ZfIR 2018, A 3

BGH: Trittschallschutz in der WEG

In dem Verfahren ging es um einen veränderten Trittschall nach einer Badmodernisierung im Jahre 2012 in einer 1990 errichteten WEG-Anlage. Die unter dem modernisierten Bad wohnende Klägerin verlangt, dass die Beklagten bestimmte Schallschutzmaßnahmen in näher bezeichneter Ausführung vornehmen; hilfsweise will sie erreichen, dass die Beklagten ein Schallschutzniveau herstellen, das dem technischen Stand zur Zeit der Sanierung (2012) entspricht (**BGH, Urt. v. 16. 3. 2018 – V ZR 276/16**). Im Berufungsverfahren wurden die Beklagten verurteilt, durch geeignete bauliche Maßnahmen im Bereich des Badezimmers den Trittschall auf ≤ 46 dB zu senken (gemäß Beiblatt 2 zur DIN 4109 aus dem Jahr 1989). Der BGH wies die Revision zurück, weil das LG weitergehende Ansprüche der Klägerin gemäß § 15 Abs. 3 WEG ohne Rechtsfehler verneint habe. In dem Verfahren war entscheidend, ob der Klägerin ein Nachteil i. S. d. § 14 Nr. 1 WEG entstanden war, da die Beklagten ohne Zustimmung der Klägerin eine bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums im Sinne von § 22 Abs. 1 WEG vorgenommen hatten, indem sie den Estrich entfernten und den Bodenaufbau sodann erneuerten. Entschieden durch den BGH ist bereits, dass sich der im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander zu gewährende Schallschutz für im Sondereigentum stehenden Bodenbelag grundsätzlich nach den Mindestanforderungen der DIN 4109 in der zur Zeit der Gebäudeerrichtung geltenden Ausgabe richtet. Offen blieb bislang, ob dies auch gelten sollte, wenn bei der Erneuerung des Bodenbelags auch (wie hier) in den Estrich oder in die Geschossdecke eingegriffen wird.

Ein Wohnungseigentümer, der Eingriffe in das Gemeinschaftseigentum vornimmt, ist im Grundsatz zwar zu dessen Wiederherstellung, aber nicht zu einer „Ertüchtigung“ verpflichtet, so der BGH. Für die Einschlägigkeit der im Zeitpunkt der Baumaßnahme geltenden technischen Anforderungen an den Schallschutz ist jedoch das Gewicht des Eingriffs maßgeblich. Bei Sanierungsmaßnahmen wie in dem vorliegenden Fall, die der üblichen Instandsetzung oder (ggf. zugleich) der Modernisierung des Sondereigentums dienen, kann im Grundsatz kein verbessertes Schallschutzniveau beansprucht werden. Anders wäre evtl. ein Dachgeschossausbau zu beurteilen, bei dem in erheblichem Umfang in die Gebäudesubstanz eingegriffen werde.

(Quelle: PM BGH Nr. 53/2018 v. 16. 3. 2018)