

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [0190]

Anforderungen an den Schallschutz bei Baumaßnahmen im Sondereigentum!

Wird bei einer Baumaßnahme im Bereich des Sondereigentums in das gemeinschaftliche Eigentum eingegriffen, sind die im Zeitpunkt der Baumaßnahme geltenden Anforderungen an den Schallschutz maßgeblich, wenn es sich um grundlegende Um- oder Ausbauten, wie etwa um einen Dachgeschossausbau, handelt.

Dagegen kann bei Sanierungsmaßnahmen, die der üblichen Instandsetzung oder (ggf. zugleich) der Modernisierung des Sondereigentums dienen, ein verbessertes Schallschutzniveau im Grundsatz nicht beansprucht werden.

In diesem Fall muss lediglich das mittels der im Gemeinschaftseigentum stehenden Bauteile bislang erreichte Schallschutzniveau im Prinzip erhalten bleiben; es darf jedenfalls nicht signifikant verschlechtert werden.

BGH, Urteil vom 06.07.2018 V ZR 221/17

Der Fall:

Das Grundstück wurde 1996 in Wohnungseigentum aufgeteilt. Die Wohnung der Kläger befindet sich im zweiten Obergeschoss des 1909 errichteten Gebäudes, die Wohnung der Beklagten in dem darüber liegenden Dachgeschoss.

2013 führten die beklagten Wohnungseigentümer Arbeiten an ihrer Wohnung aus und veränderten dabei den Fußbodenaufbau, der aus einer Balkenlage mit Einschub von Sand, Asche und Lehm, darauf genagelten Holzbrettern (Rauspund), einer darauf verschraubten Pressspanplatte, einem PVC- oder Linoleumbelag und darauf verlegtem Laminat bestand. Die Beklagten entfernten die Pressspanplatte, den PVC- bzw. Linoleumbelag sowie das

Laminat und ersetzten diese Elemente durch Eichenparkett.

Das Problem:

Der BGH musste erneut klären, bei welchen Veränderungen im Fußbodenbereich (Sonder- oder Gemeinschaftseigentum), das Schallschutzniveau dem Stand der Technik angepasst werden muss bzw. welches Schallschutzniveau zum Zeitpunkt der Veränderung anzuwenden sei.

Die Entscheidung des BGH:

Der BGH gab den beklagten Wohnungseigentümern Recht. Die Kläger haben keinen Anspruch gegen die beklagten Wohnungseigentümer auf Verbesserung des Schallschutzes.

Rechtlicher Maßstab für die zwischen den Wohnungseigentümern hinsichtlich des Schallschutzes bestehenden Pflichten ist § 14 Nr. 1 WEG, wonach jeder Wohnungseigentümer verpflichtet ist, von den in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen sowie von dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

Der im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander zu gewährende Schallschutz richtet sich grundsätzlich nach der zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden Ausgabe 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.

Wird bei einer Baumaßnahme im Bereich

des Sondereigentums in das gemeinschaftliche Eigentum eingegriffen, sind die zum Zeitpunkt der Baumaßnahme geltenden Anforderungen an den Schallschutz maßgeblich, wenn es sich um grundlegende Um- oder Ausbauten, wie etwa einen Dachgeschossausbau, handelt.

Dagegen kann bei Sanierungsmaßnahmen, die der üblichen Instandsetzung oder (ggf. zugleich) der Modernisierung des Sondereigentums dienen, ein verbessertes Schallschutzniveau im Grundsatz nicht beansprucht werden. In diesem Fall muss lediglich das mittels der im Gemeinschaftseigentum stehenden Bauteile bislang erreichte Schallschutzniveau im Prinzip erhalten bleiben; es darf jedenfalls nicht signifikant verschlechtert werden.

Praxis-Tipp:

Bei Baumaßnahmen im Bereich des Fußbodenbelags, insbesondere bei älteren Immobilien, sollten die Wohnungseigentümer vorher klären, wie umfangreich die von Ihnen durchgeführte Maßnahme ist und ob im Bereich des Schallschutzes Veränderungen durchgeführt werden müssen. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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