

Bauen

BGH Urteil:

Trittschallschutz muss nicht nach Modernisierung im Mehrfamilienhaus nachgebessert werden

Wer sein Badezimmer in einem Mehrfamilienhaus modernisiert und dabei den Boden erneuert, ist nicht verpflichtet, den Schallschutz zu verbessern. Es gelte der Grenzwert aus dem Baujahr des Hauses, entschied der Bundesgerichtshof (BGH) in Karlsruhe. Ein Hamburger Wohnungsbesitzer hatte der dpa zufolge gegen seine Nachbarn aus der darüber liegenden Wohnung geklagt, weil diese den Estrich des Badezimmers erneuert und eine Fußbodenheizung eingebaut hatten.



Der Bundesgerichtshof Ansicht Palais mit Brunnen.
Foto: Joe Miletzki

Trittschallschutz in der Wohnungseigentümergeinschaft

Der Bundesgerichtshof hat über einen Rechtsstreit entschieden, in dem eine Wohnungseigentümerin von den benachbarten Wohnungseigentümern verlangt hat, dass diese nach einer Modernisierung ihres Badezimmers den Schallschutz verbessern.

Sachverhalt:

Die Parteien sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft. Die Anlage wurde im Jahr 1990 errichtet. Die Wohnung der Beklagten liegt über der der Klägerin. Bei einer Modernisierung ihres Badezimmers im Jahr 2012 ließen die Beklagten den Estrich vollständig entfernen und eine Fußbodenheizung einbauen. Ferner wurden der Fliesenbelag sowie sämtliche Sanitäröbekte erneuert und eine Steigleitung unter Putz verlegt. Gestützt auf die Behauptung, der Schallschutz habe sich durch die Baumaßnahme verschlechtert, verlangt die Klägerin, dass die Beklagten bestimmte Schallschutzmaßnahmen in näher bezeichneter Ausführung vornehmen; hilfsweise will sie der Sache nach erreichen, dass die Beklagten ein Schallschutzniveau herstellen, das dem technischen Stand zur Zeit der Sanierung im Jahr 2012 entspricht (Trittschallschutz gemäß Schallschutzstufe III der Richtlinie VDI 4100:2012-10: ≤ 37 dB, hilfsweise Schallschutzstufe II der genannten Richtlinie: ≤ 44 dB).

Bisheriger Prozessverlauf:

Das Amtsgericht hat der Klage nur insoweit stattgegeben, als die Beklagten eine Trittschalldämmung und einen schwimmenden Estrich nach näheren Vorgaben wiederherstellen sollen. Auf die Berufung der Klägerin hat das Landgericht das Urteil geändert und die Beklagten verurteilt, durch geeignete bauliche Maßnahmen im Bereich des Badezimmers eine Trittschalldämmung dergestalt zu schaffen, dass der Trittschall 46 dB (gemäß Beiblatt 2 zur DIN 4109 aus dem Jahr 1989) nicht übersteigt. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihre weitergehenden Hilfsanträge. Da die Beklagten die Verurteilung hinnehmen, war im Wesentlichen darüber zu entscheiden, ob die Klägerin verlangen kann, dass ein besserer Trittschallschutz als bislang zugesprochen (≤ 46 dB) hergestellt wird.

Zu dem Urteil erklärt Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW): „Alles, was hilft, die Miet- und die Nebenkosten im Zaum zu halten, begrüßen wir. Wohnungsgenossenschaften und kommunale Wohnungsgesellschaften sind sogenannte Bestandshalter – mit anderen Worten: sie vermieten ihre Wohnungen über Jahrzehnte. Deshalb sorgen sie dafür, dass ihre Wohnungen regelmäßig instandgehalten und – wenn notwendig – modernisiert werden. Das Urteil des BGH sorgt jetzt für Rechtssicherheit und dafür, dass die Wohnkosten nicht weiter explodieren. Zudem setzen VNW-Unternehmen Modernisierungen fast immer in Absprache mit ihren Mieterinnen und Mietern um und achten darauf, dass – wenn überhaupt – wirklich nur die Modernisierungskosten auf die Miete umgelegt werden.“

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs:

Der unter anderem für das Wohnungseigentumsrecht zuständige V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat die Revision zurückgewiesen, weil das Landgericht weitergehende Ansprüche der Klägerin gemäß § 15 Abs. 3 WEG ohne Rechtsfehler verneint hat.

Für das Revisionsverfahren war davon auszugehen, dass der Estrich der Dämmung und Isolierung diene und daher Teil des Gemeinschaftseigentums war. Infolgedessen haben die Beklagten ohne Zustimmung der Klägerin eine bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums im Sinne von § 22 Abs. 1 WEG vorgenommen, indem sie den Estrich entfernt und den Bodenaufbau sodann erneuert haben. Welche Pflichten bei einer solchen Maßnahme hinsichtlich des Schallschutzes zu beachten sind, ergibt sich aus § 14 Nr. 1 WEG. Danach ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, 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. Entscheidend war daher, ob der Klägerin ein solcher Nachteil entstanden ist. Insoweit hatte der Bundesgerichtshof bereits in der Vergangenheit geklärt, dass sich der im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander zu gewährende Schallschutz grundsätzlich nach den Mindestanforderungen der DIN 4109 in der zur Zeit der Gebäudeerrichtung geltenden Ausgabe richtet, wenn ein vorhandener Bodenbelag durch einen anderen ersetzt wird (etwa Parkett statt Teppichboden), also das Sonder- und nicht das Gemeinschaftseigentum verändert wird.

Ausdrücklich offen geblieben war bislang, ob dieselben Maßstäbe gelten, wenn bei der Erneuerung des Bodenbelags auch (wie hier) in den Estrich oder in die Geschossdecke eingegriffen wird. Zu trennen sind dabei zwei Fragen: nämlich erstens, ob für den Schallschutz die im Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes oder die im Zeitpunkt der Baumaßnahme geltenden technischen Vorgaben heranzuziehen sind, und zweitens, welchen konkreten technischen Vorgaben das zu gewährende Schallschutzniveau zu entnehmen ist. Zu der ersten Frage hat der Bundesgerichtshof nun entschieden, dass es sich nach dem Gewicht des Eingriffs in die Gebäudesubstanz richtet, ob die im Zeitpunkt der Baumaßnahme geltenden technischen Anforderungen an den Schallschutz einschlägig sind. Allein aus dem Umstand, dass bei Renovierungsarbeiten in das gemeinschaftliche Eigentum eingegriffen wird, ergibt sich kein überzeugender Grund dafür, dass die im Zeitpunkt der Maßnahme anerkannten Schallschutzwerte maßgeblich sein sollen. Ein Wohnungseigentümer, der Eingriffe in das Gemeinschaftseigentum vornimmt, ist im Grundsatz zwar zu dessen Wiederherstellung, aber nicht zu einer „Ertüchtigung“ verpflichtet. Wird allerdings – etwa durch einen nachträglichen Dachgeschossausbau – in erheblichem Umfang in die Gebäudesubstanz eingegriffen, entsteht bei den übrigen Wohnungseigentümern die berechtigte Erwartung, dass bei dem Umbau des Sonder- und des Gemeinschaftseigentums insgesamt die aktuellen technischen Vorgaben und damit auch die nunmehr geltenden Schallschutzwerte beachtet werden. Dagegen kann bei Sanierungsmaßnahmen, die der üblichen Instandsetzung oder (ggf. zugleich) der Modernisierung des Sondereigentums dienen, im Grundsatz ein verbessertes Schallschutzniveau nicht beansprucht werden, so dass unverändert die bei Errichtung des Gebäudes geltenden technischen Standards maßgeblich sind. Um eine solche typische Sanierungsmaßnahme handelt es sich in aller Regel auch dann, wenn – wie hier – bei der Sanierung eines vorhandenen Badezimmers in den Estrich eingegriffen wird.

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bestimmung der Schallschutzwerte ist danach derjenige der Gebäudeerrichtung. Die oben angesprochene zweite Frage nach dem konkret einzuhaltenden Schallschutzniveau (auf dem technischen Stand bei Gebäudeerrichtung) stellt sich in diesem Verfahren nicht mehr, weil die Verurteilung der Beklagten zur Einhaltung der (über die Mindeststandards hinausgehenden) in Beiblatt 2 zur DIN 4109 aus dem Jahr 1989 vorgeschlagenen erhöhten Schallschutzwerte rechtskräftig geworden ist. Ein darüber hinausgehendes Schallschutzniveau auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 4100 aus dem Jahr 2012 kann die Klägerin jedenfalls nicht beanspruchen.

Vorinstanzen:

AG Hamburg-Harburg – Urteil vom 9. Oktober 2015 – 643 C 205/13 WEG

LG Hamburg – Urteil vom 26. Oktober 2016 – 318 S 10/16 WEG

Die maßgeblichen Vorschriften lauten:

§ 14 Pflichten des Wohnungseigentümers

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet:

1. die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile so instand zu halten und von diesen 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; (...)

§ 15 WEG Gebrauchsregelung

(3) Jeder Wohnungseigentümer kann einen Gebrauch der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen, der (...) dem Gesetz (...) entspricht.

§ 22 Besondere Aufwendungen, Wiederaufbau

(1) Bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, können beschlossen oder verlangt werden, wenn jeder Wohnungseigentümer zustimmt, dessen Rechte durch die Maßnahmen über das in § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden. Die Zustimmung ist nicht erforderlich, soweit die Rechte eines Wohnungseigentümers nicht in der in Satz 1 bezeichneten Weise beeinträchtigt werden.

Veröffentlicht durch
die Pressestelle des
Bundesgerichtshofs 76125
Karlsruhe Telefon (0721) 159-
5013 Telefax (0721) 159-5501

Die Kinder aus den Dörfern um Mulanga brauchen eine bessere Lernumgebung für eine gute Schulbildung.

Wir wollen lernen!
Bauen Sie mit der DESWOS eine neue Grundschule mit drei hellen Klassenzimmern und einem Dach, das Schutz in der Regenzeit bietet.

DESWOS