

Beachtung des Lärmschutzes bei Austausch des Bodenbelages

Quelle [Rebecca Hoffmann](#) am 9. Juli 2020 [Dämmung](#), [Modernisierung](#)

Ein Wohnungseigentümer, der in seiner Wohnung den Bodenbelag austauscht (Fliesen gegen Teppichboden), muss auf die Einhaltung der schallschutztechnischen Mindestanforderungen achten. Dies gilt auch dann, wenn die Trittschalldämmung des Gemeinschaftseigentums mangelhaft ist und ohne diesen Mangel der Trittschall den schallschutztechnischen Mindestanforderungen entspreche, entschied der Bundesgerichtshof in seinem Urteil vom 26. Juni 2020 (Az. V ZR 173/19).

Der Fall

In dem konkreten Rechtsstreit sind die Parteien Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft. Der Eigentümer einer Dachgeschosswohnung des im Jahr 1962 errichteten Hauses hatte im Rahmen einer Renovierungsmaßnahme den Teppichboden entfernen und stattdessen Fliesen verlegen lassen. In der darunter liegenden Wohnung wurde es daraufhin zu laut. Deren Eigentümer macht geltend, dass es seitdem in seiner Wohnung zu unzumutbaren Lärmbelästigungen durch Trittschall kommt. Ein von der Verwalterin der Eigentümergeinschaft eingeholtes Gutachten hat ergeben, dass die Trittschalldämmung der Wohnungstrennendecke mit dem neuen Fliesenbelag nicht den schallschutztechnischen Mindestanforderungen entspricht. Der Eigentümer aus der unteren Wohnung verlangt, dass in der Dachgeschosswohnung wieder ein Teppichboden oder gleichwertiger, schalldämpfender Fußbodenbelag verlegt wird. Der Wohnungseigentümer der Dachgeschosswohnung stellt sich jedoch auf den Standpunkt, dass die Gemeinschaft für die fehlerhaft konstruierte und damit mangelhafte Geschossdecke zuständig sei, da diese im Gemeinschaftseigentum stehe. Sowohl das Amtsgericht als auch das Landgericht haben dem Klagebegehren größtenteils stattgegeben.

Die Entscheidung

Der V. Zivilsenat des BGH hat die von dem Eigentümer der Dachgeschosswohnung eingelegte Revision zurückgewiesen. Das Gericht führt aus, dass rechtlicher Maßstab für die zwischen den Wohnungseigentümern hinsichtlich des Schallschutzes bestehenden Pflichten der § 14 Nummer 1 WEG ist. Danach ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, von den in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen, wozu auch der Oberbodenbelag gehört, 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. Ein solcher Nachteil sei aber dem Eigentümer der unteren Wohnung infolge des Austausches des Bodenbelags in der darüber liegenden Dachgeschosswohnung entstanden.

Der im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander zu gewährende Schallschutz richtet sich nach der DIN 4109, wenn ein vorhandener Bodenbelag durch einen anderen ersetzt wird und dabei nicht in den unter dem Belag befindlichen Estrich und die Geschossdecke eingegriffen wird. Laut Bundesgerichtshof gilt das grundsätzlich auch dann, wenn die Trittschalldämmung des Gemeinschaftseigentums mangelhaft ist und der Trittschall

ohne diesen Mangel den schallschutztechnischen Mindestanforderungen entsprechen würde. Zwar können die betroffenen Wohnungseigentümer versuchen, wegen der Zwischendecke gegen die gesamte Gemeinschaft vorzugehen. Dies ändere jedoch nichts daran, dass der Eigentümer der Dachgeschosswohnung zunächst auf den unteren Eigentümer Rücksicht nehmen muss und dafür Sorge zu tragen hat, dass der Trittschall auch nach Austausch des Bodenbelages wieder den DIN-Normen entspricht.

Etwas anderes könne nur gelten, wenn bei einer mangelhaften Trittschalldämmung des Gemeinschaftseigentums der in Anspruch genommene Wohnungseigentümer keine alternative Abhilfemöglichkeit hat. Im vorliegenden Fall sei es dem Eigentümer der Dachgeschosswohnung auch zumutbar und möglich, durch vergleichsweise einfache Maßnahmen wie etwa die Anbringung eines zusätzlichen Bodenbelages die Einhaltung der Mindestanforderungen an den Trittschall zu gewährleisten. Welche konkrete Maßnahme er ergreift, bleibt ihm überlassen. Aus diesem Grund kann der andere Wohnungseigentümer gemäß § 1004 BGB und § 15 Absatz 3 in Verbindung mit § 14 Nummer 1 WEG auch die Beseitigung der Beeinträchtigungen seines Wohneigentums verlangen.

Bundesgerichtshof, Urteil vom 26. Juni 2020, Az. V ZR 173/19