

WEGnews

Ausgabe Oktober 2015

»» Wohnungseigentumsrecht «« von RiAG Dr. Olaf Riecke

Bodenbelag in einer Eigentumswohnung: Ersetzen von Teppichboden durch Parkett

Wird der in einer Eigentumswohnung vorhandene Bodenbelag (hier: Teppichboden) durch einen anderen (hier: Parkett) ersetzt, richtet sich der zu gewährende Schallschutz grundsätzlich nach der zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden Ausgabe der DIN 4109; ein höheres einzuhaltendes Schallschutzniveau kann sich zwar aus der Gemeinschaftsordnung ergeben, nicht aber aus einem besonderen Gepräge der Wohnanlage.

BGH, Urt. vom 27.02.2015, V ZR 73/14

Der Fall:

Die Streitenden sind Wohnungserbbau-berechtigte, die rechtlich Wohnungseigentümern gleichgestellt sind. In dem Anfang der Siebzigerjahre errichteten Gebäude befinden sich ein großes Hotel und 320 Appartements. Die neuen Eigentümer erwarben das über der Wohnung der Kläger liegende Appartement im Jahr 2006. Sie ließen den vorhandenen Teppichboden entfernen und Parkett einbauen. Die Kläger beanstanden eine hieraus resultierende Erhöhung des Trittschalls.

Das Problem:

Besteht ein Anspruch auf Beibehaltung des Teppichbodens bzw. Aufrechterhalten des bisherigen Trittschallschutzes auf anderem Wege? Oder durften die Erwerber im Bereich ihres Sondereigentums insoweit frei gestalten?

Die Entscheidung des BGH:

Rechtlicher Maßstab für die zwischen den Wohnungseigentümern hinsichtlich des Schallschutzes bestehenden Pflichten

ist §14 Nr. 1 WEG. Ein in diesem Sinne nachteilig betroffener Wohnungseigentümer kann sowohl nach §15 Abs. 3 WEG als auch nach §1004 Abs. 1 BGB die Unterlassung oder Beseitigung der Beeinträchtigung verlangen. Wird ein vorhandener Bodenbelag durch einen anderen ersetzt und dabei nicht in den unter dem Belag befindlichen Estrich und die Geschossdecke eingegriffen, richtet sich der zu gewährende Schallschutz grundsätzlich nach der zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden Ausgabe der DIN 4109, hier also der Ausgabe von 1962. Da die Werte der DIN 4109 in der Ausgabe von 1962 auch nach der Änderung des Bodenbelags eingehalten werden, ist entscheidend, ob besondere Umstände das einzuhaltende Schallschutzniveau erhöhen. Dies wird verneint.

Praxis-Tipp:

Auf Regelungen in den Erwerbsverträgen lassen sich Unterlassungsansprüche gegen den neuen Eigentümer nicht stützen. Rücksichtnahmepflichten auch bei noch gerade DIN-gerechtem Schallschutzniveau können dann nur noch wegen der konkreten Nutzung ggf. einen Unterlassungsanspruch rechtfertigen.

Das laute Gehen/Laufen auf Holzcllogs wäre ein solcher Fall, wenn die Hellhörigkeit des Gebäudes dem Betroffenen bekannt ist. Wohnungseigentümer könnten einiges versuchen über die Hausordnung zu regeln. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht