

30.03.2017 - Moderne Bodenbeläge in der ETW nach ET-Wechsel

von RA Dr. Kurt Klassen

Dieser Kurzbericht befasst sich mit Problemen beim Trittschallschutz im Bestand bei Auswechslung des Bodenbelags (Literaturhinweise für Juristen: Steffen Hettler, Trittschallschutz im Bestand bei Auswechslung des Bodenbelags, Der Bausachverständige, 2015, 46; Johannes Hogenschurz, Trittschallschutz – Besonderheiten nach Bodenbelagswechsel in Eigentumswohnungen, MDR 2003, 201, für Juristen und Techniker: Burchard v. Behr u.a., Schallschutz in Wohngebäuden, eine Bestandsaufnahme in Technik und Recht, NJW 2009, 1385 ff, für Techniker: Helmut Fuchs, Raum – Akustik und Lärm – Minderung, 4. Auflage 2017).

Eine BGH-Rechtsprechung gibt es quasi nur zum Trittschallschutz im Mietrecht und für Wohnungseigentümergeinschaften, mangelhafter Schallschutz bei der technischen Gebäudeausrüstung bleibt mutmaßlich in den Vorinstanzen hängen.

Einigkeit besteht darin, dass Beeinträchtigungen beim Trittschallschutz, soweit rechtlich relevant, nur durch bauliche Abhilfe - Maßnahmen und Rückbau beseitigt werden können.

Beispielsweise in dem Praxisfall, dass der Erbe einer Altbauwohnung in München-Schwabing im großzügig dimensionierten Flur der Wohnung einen neuen Fußbodenbelag einbauen lässt in Jura – Marmor. Das hat ein Bekannter (Spezi) für ihn erledigt. Jura Marmor ist ein sog. harter Bodenbelag. Vorher hatte die Erblasserin Teppichboden auf Parkett im Flur verlegt.

Darf der Miteigentümer überhaupt den Fußboden austauschen lassen? Für Wohnungseigentumsrechtlicher ist die Rechtslage eindeutig. Der Fußbodenoberbelag (Fliesen, Parkett, Teppich, etc.) ist Sondereigentum, dagegen ist der Fußbodenaufbau/Fußbodenunterbau Gemeinschaftseigentum incl. der Dämm- und Dichtungsschichten.

In unserem Beispiel soll dem neuen Miteigentümer der Einbau eines Natursteinfußbodens mit Jura Marmor optisch gelungen sein. Es meldet sich aber der Unterlieger. Er beklagt sich über laute Trittsgeräusche und über Getrampel in der darüber liegenden Wohnung und über „unerquickliche“ scharrende Geräusche aus der darüber liegenden Wohnung.

Der angesprochene Verwalter lehnt Abhilfemaßnahmen ab. Als Verwalter sei er nur für das Gemeinschaftseigentum zuständig und der betroffene muss sich direkt an den Störer wenden.

Beleidigt über die Kritik an seinem schönen Natursteinfußboden zerreißt aber der Gesprächsfaden zwischen den Miteigentümern, es stirbt der Gemeinsinn. Der betroffene Miteigentümer muss gerichtliche Maßnahmen in Anspruch nehmen und denkt an

- a) Klage auf Unterlassung oder
- b) Klage auf Einhaltung der Schallschutzvorschriften oder
- c) Klage auf Rückbau/Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes.

Aber Vorsicht! Der Klageantrag auf Unterlassen kann nur durch die Verhängung von Zwangsgeld vollstreckt werden. Eine Klage auf Rückbau und Wiederherstellung des alten Zustandes kann über das Ziel hinausschießen, es ist immer Sache des im Prozess unterlegenen Beklagten, wie und auf welche Weise er den notwendigen Schallschutz bewerkstelligt.

Besser ist die Einleitung eines selbstständigen Beweisverfahrens gemäß §§ 485 ff ZPO.

Im Prozess trägt der Kläger vor, dass vor dem Erwerb seiner Wohnung auch in der darüber liegenden (betroffenen) Wohnung ein Teppichboden im Flurbereich eingebaut gewesen war. Als Anspruchsgrundlage für den Rückbau- und Wiederherstellungsanspruch benennt er §§ 14 Nr. 1 WEG und 280 BGB. Jeder Miteigentümer darf vom Gemeinschaftseigentum und seinem Sondereigentum nur in einem Maße Gebrauch machen, dass kein Miteigentümer über das im Wohnungseigentumsrecht normale Maß hinaus gestört wird.

Dagegen beruft sich der beklagte Miteigentümer auf das Sondereigentum am Fußbodenoberbelag und auf die Rechtsprechungsgrundsätze, dass es weder im Mietrecht noch eine im Wohnungseigentumsgesetz eine geregelte Modernisierungspflicht auf den aktuellen Stand der Technik gibt (BGH, Urteil vom 17.6.2009, VIII ZR 131/08).

Die Sache landet beim Wohnungseigentumsgericht (Sonderzuständigkeit in Wohnungseigentumssachen) und der Richter fragt sich nach Bewertungsmaßstab und Beweislast. Er greift zu den maßgeblich technischen Normen. Das sind die Mindestanforderungen beim technischen Schallschutz. Aktuell geregelt in der DIN 4109-2016. Nur wenn die aktuellen technischen Mindestanforderungen zum Schallschutz eingehalten werden, kann man von einem Zustand gem. den anerkannten Regeln der Technik sprechen (aRdT).

Die Schallschutzvorschriften haben sich aber bereits 1962 verändert und im Jahr 1989. Vor dem Jahre 1989 galt noch ein Schalldämmmaß von 63 dB(A) und im Kalenderjahr 1989 waren 53 dB(A) anerkannte Regeln der Technik. Aktuell sind es nach der DIN 4109 – 2016 50 dB(A).

Der BGH hat sich mit Urteilen vom 04.06.2009, VII ZR 54/07; 14.06.2007, VII ZR 45/06; 17.06.2009, VIII ZR 131/08; 01.06.2012, V ZR 192/11; 05.06.2013, VIII ZR 287/12 und 27.02.2015, V ZR 73/14 mit der Schallschutzthematik bei vermieteten Wohnungen und im Wohnungseigentumsrecht auseinandergesetzt.

Wegen des Wandels durch Fortschritt bei den aRdT ist vorweg prüfungspflichtig, welche Schallschutzvorschrift anwendbar ist. Ist es die

- 1.) aktuelle DIN 4109 zum Zeitpunkt der Klage/Beweisantragsverfahrens oder
- 2.) die DIN 4109 bei der Errichtung der Teilungserklärung (Altbauteilung nach § 8 WEG) oder
- 3.) gelten die Schallschutzbestimmungen zum Zeitpunkt der Errichtung des Bauwerkes!?

Der BGH hat in höchst richterlicher Rechtsprechung die Frage so beantwortet, dass immer die Schallschutzvorschriften anwendbar sind, die im Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes aRdT waren. Das hat direkte Auswirkungen auf Altbauteilungen oder auf die Umwandlung von historischen Gebäuden in Wohnanlagen nach WEG.

Streitgegenständlich hat im Ausgangsfall mit dem Jura Marmor der Richter nach Beweisantrag ein Beweisgutachten angefordert durch einen öbuv SV für Schallschutz, Raumakustik, Schallschutz in der Bautechnik mit Tonaufnahme- und Wiedergabe.

Der Altbau in Schwabing ist ein Gründerzeit-Bau. Folgerichtig gilt der Schallschutz entsprechend der DIN 4109-1962. Ein Schallpegel von 63 dB(A) darf nicht überschritten werden.

Streitgegenständlich hängt also das Ergebnis des Wohnungseigentumsprozesses auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes bzw. Rückbau und davon ab, ob ein Schallschutzmaß von 63 dB(A) eingehalten wird.

Das ist eine Einzelfallentscheidung und kann auch nicht davon abhängig gemacht werden, dass in der Wohnung vorher Teppichboden verlegt war oder dass in der Baubeschreibung einer Wohnanlage aus den 80er Jahren in den Prospekten damit geworben worden war, man biete Wohnen in einer ruhigen Wohnanlage mit erhöhtem Schallschutz. Wenn der sog. erhöhte Schallschutz nicht als besondere Vereinbarung in der Teilungserklärung (Verfassung der Wohnungseigentümergeinschaft) niedergelegt worden ist, bleibt es bei den Grundsätzen des BGH zu dem Schallschutz gem. den aRdT im Zeitpunkt der Gebäudeerrichtung.

Etwas anderes kann nur dann gelten, wenn bei einer Dachaufbaumaßnahme der Oberlieger eine Totalsanierung vornimmt, die einer Neuerrichtung einer Wohnung gleicht. Dann wird die DIN 4109-2016 anwendbar werden, vergl. BGH, Urteil vom 17.6.2009, VIII ZR 131/08, NJW 2009,2442.

Bei der höchst richterlichen Rechtsprechung zum Schallschutz in der Wohnungseigentümergeinschaft bleibt ein Unbehagen. Indessen wird sogar Musik als Lärm empfunden, weil sie mit Geräusch verbunden ist. Wenn Menschen im Mehrfamilienhaus zusammenwohnen, hilft nur der Gemeinsinn und eine wechselseitige vernünftige Rücksichtnahme.

München, den 21.03.2017

Dr. Kurt Klassen
Rechtsanwalt und Fachanwalt
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht