

Thema: Trittschallschutz in der Wohnungseigentümergeinschaft

Frage: Das über meiner Wohnung liegende Appartement wurde kürzlich verkauft und der neue Eigentümer hat den Bodenbelag erneuert. Ich habe den Eindruck, dass sich dadurch der Schallschutz verschlechtert hat. Wie ist die Rechtslage?

Antwort: Gemäß § 14 Nr.1 WEG ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, von den in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen sowie von dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in einer solchen Weise Gebrauch zu machen, dass keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

Führt der Austausch des Bodenbelags durch einen Wohnungseigentümer zu Trittschallbelästigungen in der darunter liegenden Wohnung, kann also der beeinträchtigte Wohnungseigentümer nur dann die Beseitigung der Einwirkungen verlangen, wenn das oben genannte Maß überschritten ist. Maßstab hierfür sind wiederum die einschlägigen technischen Vorgaben (DIN-Normen). Und zwar grundsätzlich nur die zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes geltenden Schallschutzwerte und nicht etwa die ggfs. verschärften Anforderungen zum Zeitpunkt des Austauschs des Bodenbelags. Dies hat der BGH bereits im Jahr 2012 entschieden, sofern lediglich der Bodenbelag selbst erneuert bzw. verändert wird (BGH, Urteil v. 01.06.2012, V ZR 195/11). In einem aktuellen Urteil hat der BGH seine Rechtsprechung dahingehend erweitert, dass auch bei einem Eingriff in Estrich und/oder Geschossdecken, also das Gemeinschaftseigentum, grundsätzlich nur die zum Zeitpunkt der Errichtung geltenden Anforderungen an den Schallschutz eingehalten werden müssen (BGH, Urteil v. 16.3.2018, V ZR 276/16). Lediglich bei einem erheblichen Eingriff in die Gebäudesubstanz, wie etwa bei einem Dachgeschossausbau, müssen nach Ansicht des BGH die aktuellen technischen Vorgaben und somit die nunmehr geltenden Schallschutzwerte der DIN 4109 eingehalten werden. Dies trifft nicht zu für Sanierungsmaßnahmen, die lediglich der üblichen Instandsetzung dienen. Im vorliegenden Fall kann somit lediglich gefordert werden, dass die zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes geltenden Vorgaben eingehalten werden.



**RA Dr.
Benjamin Merkel**
*Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN*

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen. Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**

