

Achtung bei Ersatz eines Teppichbodens durch Fliesen – Anmerkung zu Urteil des BGH vom 26.06.2020, V ZR 173/19

I.

Lärm ist nicht nur unter Mietern ein häufiger Anlaß für Streit, sondern auch unter Wohnungseigentümern. Oftmals beginnt der Streit, wenn ein Wohnungseigentümer den vorhandenen Bodenbelag austauscht – etwa Teppich gegen Fliesen. Bereits in der Vergangenheit hatte der BGH entschieden, dass gerade dann Ansprüche unter Wohnungseigentümern auf Einhaltung des Trittschallschutzes gegeben sein können. Die besprochene Entscheidung des BGH bestätigt dies und stellt klar, dass der in Anspruch genommene Wohnungseigentümer sich nicht darauf berufen kann, dass der Trittschallschutz des Gemeinschaftseigentums seinerseits mangelhaft sei.

II.

Kläger und Beklagter sind Mitglieder in einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). Die Wohnung des Klägers befindet sich im zweiten Obergeschoss, die Wohnung des Beklagten darüber. Der Beklagte tauschte 2008 den in seiner Wohnung verlegten Teppichboden gegen Fliesen aus. Seitdem macht der Kläger Lärmbelästigungen geltend. Ein 2013 in Auftrag gegebenes Gutachten ergab, dass der nunmehr vorhandene Fliesenbelag nicht den schallschutztechnischen Mindestanforderungen entspreche.

Mit der Klage verlangte der Kläger Einhaltung eines ausreichenden Trittschallschutzes. Sowohl erst-, wie auch zweitinstanzlich ist dem stattgegeben worden. Auch der BGH hat dies bestätigt. Jeder Wohnungseigentümer sei insbesondere auf den in seiner Wohnung vorhandenen Oberbodenbelag dazu verpflichtet, von diesem nur insoweit Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwachse. Tausche er den Oberbodenbelag aus, müsse er darauf achten, dass die schallschutztechnischen Mindestanforderungen eingehalten werden. Dabei könne der betroffene Wohnungseigentümer sich auch nicht darauf berufen, dass das unter seinem Oberbodenbelag liegende Gemeinschaftseigentum seinerseits mangelhaft sei und bei ordnungsgemäßem Gemeinschaftseigentum sein neuer Oberbodenbelag ausreichend wäre. Nur wenn der erforderliche Schallschutz nur mit unzumutbarem Aufwand erreichbar wäre, wäre ein Anspruch ausgeschlossen.

III.

1.

Die Entscheidung des BGH bestätigt nochmals, dass Wohnungseigentümer sorgfältig vorgehen müssen, wenn sie den Ihrer Wohnung vorhandenen Oberbodenbelag verändern wollen (etwa Teppich gegen Fliesen ersetzen). Wohnungseigentümer sind verpflichtet, diesen Austausch so vorzunehmen, dass der einzuhaltende Schallschutz gewährleistet ist. Nach der Entscheidung des BGH können Wohnungseigentümer sich auch nicht darauf berufen, dass der von ihnen gewählte (neue) Schallschutz ausreichend wäre, wenn das darunterliegende Gemeinschaftseigentum ordnungsgemäß verlegt wäre.

2.

Der BGH hat nicht näher problematisiert, welcher Schallschutzstandard einzuhalten sei, da es in der Entscheidung um den Mindestschallschutz ging. In der Praxis ist aber immer wieder auch ein Problem, welcher Schallschutzstandard einzuhalten ist. Insbesondere bei Gebäuden die vor längerer Zeit gebaut worden sind (wie hier etwa in den in den 1960er Jahren) ist die Frage, ob der im Zeitpunkt der Errichtung geltende Schallschutz einzuhalten ist oder der aktuell gültige Schallschutz.

Dies hat BGH dahingehend beantwortet, dass grundsätzlich der im Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes geltende Schallschutz einzuhalten ist. In der besprochenen Entscheidung wäre daher

grundsätzlich nicht auf die 2020 geltenden Standards abzustellen, sondern immer noch auf die in den 1960er Jahren geltenden Standards.

Etwas anderes gilt aber, wenn der Wohnungseigentümer einen Eingriff vornimmt, der so gewichtig ist, dass er einem Neubau gleichkommt. Im Einzelfall muss daher sorgfältig geprüft werden, ob ausnahmsweise nicht doch auf die aktuell geltenden Standards abzustellen ist.

3.

In der Entscheidung war besonders, dass die Trittschalldämmung des Gemeinschaftseigentums seinerseits mangelhaft war. Möchte ein Wohnungseigentümer den vorhandenen Oberbodenbelag austauschen und ist ihm bereits bekannt, dass das Gemeinschaftseigentum einen Mangel am Trittschallschutz ausweist, wäre zu überlegen vor der Ausführung des Austausch des Oberbodenbelages gegenüber der WEG den Anspruch auf Beseitigung der Mängel am Gemeinschaftseigentum geltend zu machen.

IV.

Will ein Wohnungseigentümer den in seinem Sondereigentum vorhandenen Oberbodenbelag austauschen, muss er darauf achten, dass der einzuhaltende Schallschutz auch zukünftig eingehalten wird. Gegebenenfalls muss er dabei auch Mängel des Gemeinschaftseigentums kompensieren. In einem solchen Fall wäre auch zu überlegen, ob gegebenenfalls Ansprüche gegen die WEG geltend gemacht werden sollen. In jedem Fall ist eine sorgfältige juristische Prüfung anzuraten, um nicht Nachteile zu erleiden, die sich später gegebenenfalls nicht mehr oder nur mit großem Aufwand korrigieren lassen. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.