

Der von Wohnungseigentümern einzuhaltende Schallschutz kann auch durch die Gemeinschaftsordnung beeinflusst werden – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Hamburg Sankt-Georg (AG Hamburg Sankt-Georg) vom 17.05.2019, 980b C 49/17 WEG

I.

Auch innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) gehören Lärmbelästigungen zu den häufigsten Ursachen für Streitigkeiten. Insbesondere wenn Wohnungseigentümer Arbeiten am Fußboden vornehmen (etwa den vorhandenen Estrich ersetzen) kann es zu Streitigkeiten über den einzuhaltenden Lärmschutz kommen. Das AG Hamburg Sankt-Georg hatte sich mit der Frage zu beschäftigen, ob aus Regelungen der Gemeinschaftsordnung ein Anspruch auf Einhaltung erhöhten Schallschutzes abgeleitet werden kann.

II.

Die Klägerin und die Beklagten sind Wohnungseigentümer in einer WEG. Das Gebäude in dem sich die WEG befindet, ist 1890 errichtet worden. Die Gemeinschaftsordnung sieht vor, dass die Wohnungseigentümer alles zu unterlassen haben, was die Bequemlichkeit oder Wohnlichkeit stört oder sonst wie geeignet ist andere Miteigentümer zu belästigen.

Die Beklagte vermietet ihr Wohnungseigentum. Ihre Mieterin tauschte 2014 den vorhandenen Teppichboden durch ein neues Eichenparkett aus. Die Klägerin ist der Auffassung, dass die DIN 4109 Blatt 2 und somit ein erhöhter Schallschutz einzuhalten sei und verlangt die Verurteilung der Beklagten es zu unterlassen, Trittschall zu verursachen der diese Anforderungen übersteigt. Das AG Hamburg Sankt-Georg hat die Klage abgewiesen. Nach dem Baujahr sei der 1890 geltende Schallschutz einzuhalten. Dieser sei auch eingehalten. Aus der Teilungserklärung ergebe sich kein erhöhter Schallschutz. Auch die zwischenzeitlich vorgenommenen Arbeiten seien nicht von solchem Gewicht, dass von den 1890 geltenden Anforderungen abzuweichen sei.

III.

1.

Beschwert sich ein Wohnungseigentümer über Lärm der von einer anderen Wohnung in der WEG ausgeht, ist die erste entscheidende Frage, wann das Gebäude, in dem sich die WEG befindet, erbaut worden ist. Nach der Rechtsprechung des BGH bemisst sich der einzuhaltende Schallschutz nach den Anforderungen die im Baujahr einzuhalten waren.

- Beispiel:**
1. Das Gebäude ist 1890 errichtet worden.
 2. Das Gebäude ist 1970 errichtet worden.
 3. Das Gebäude ist 2015 errichtet worden.

In Beispiel 1 sind die 1890 geltenden Schallschutzanforderungen einzuhalten, in Beispiel 2 die 1970 einzuhalten Schallschutzanforderungen und in Beispiel 3 die 2015 geltenden Schallschutzanforderungen.

2.

Nur ausnahmsweise ist für die Bestimmung des einzuhaltenden Schallschutzes nicht das Baujahr entscheidend. Nimmt ein Wohnungseigentümer (oder der Verband) grundlegende Um- oder Ausbauten vor, kann das Jahr der Um- bzw. Ausbauten entscheidend sein. Hätte in der besprochenen Entscheidung die Beklagte solche grundlegenden Arbeiten vorgenommen, wäre nicht auf das Jahr

1890 zur Bestimmung des Schallschutzes abzustellen gewesen, sondern auf das Jahr 2014. Ob ein solch grundlegender Um- bzw. Ausbau vorliegt, ist eine Einzelfallentscheidung.

3.

Schließlich kann ausnahmsweise nicht das Baujahr für den einzuhaltende Schallschutz entscheidend sein, wenn die Gemeinschaftsordnung oder eine sonstige Vereinbarung abweichende Regelungen vorsieht.

Beispiel: Eigentümer E teilt 2016 ein Gebäude von 1950 in Wohnungseigentum auf und fügt in die Gemeinschaftsordnung eine Regelung ein, dass der im Gebäude verbaute Schallschutz dem Standard des Jahres 2015 entspreche und jeder Sondereigentümer bei baulichen Maßnahmen in seinem Sondereigentum einen Schallschutz einhalten müsse, der dem Standard des Jahres 2015 entspreche.

Im Beispielsfall wäre durch die Regelung der Gemeinschaftsordnung nicht auf das Baujahr 1950 zur Bestimmung des Schallschutzes abzustellen, sondern auf das Jahr 2015.

In der besprochenen Entscheidung fand sich in der Gemeinschaftsordnung keine Regelung, die einen vom Baujahr 1890 abweichenden Schallschutz nahelegen würde. Die Formulierung in der Gemeinschaftsordnung ist sehr allgemein gehalten und vermag nicht zu begründen, dass ein anderes Jahr als das Baujahr für den Schallschutz entscheidend sein soll.

IV.

Nimmt ein Wohnungseigentümer in seinem Sondereigentum Um- oder Ausbauten vor, ist für den einzuhaltenden Schallschutz der im Baujahr geltende Standard entscheidend. Ausnahmsweise kann durch grundlegende Um- oder Ausbauten der im Jahr der Umbauten geltende Standard entscheidend werden. Ebenso kann sich aus Regelungen in der Gemeinschaftsordnung eine Abweichung von dem im Baujahr geltenden Schallschutz ergeben. Welcher Schallschutz einzuhalten ist, bedarf der sorgfältigen juristischen Prüfung. 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.