

Trittschallschutz in der Wohnungseigentümergeinschaft

12.04.2018 Fachinformation

Am 16. März 2018 (Az.: V ZR 276/16) hat der für das Wohnungseigentumsrecht zuständige 5. Zivilsenat des BGH die Rechtsprechung zur Einhaltung des Trittschallschutzes bei nachträglichen Änderungen im Wohneigentum weiter differenziert. Bisher wurde seitens des BGH entschieden, dass sich bei nachträglichen Änderungen des Fußbodens durch die jeweiligen Sondereigentümer der im Verhältnis der Eigentümer untereinander zu gewährende Schallschutz nach den Mindestanforderungen der DIN 4109 oder der zur Zeit der Gebäudeerrichtung geltenden Ausgabe richtet.

Diese bisherige Rechtsprechung gilt auch weiter, wenn ein vorhandener Bodenbelag durch einen anderen ersetzt wird, wie dies beispielsweise bei Parkett statt Teppichboden der Fall ist, also das Sonder- und nicht das Gemeinschaftseigentum verändert wird.

Im zu entscheidenden Fall wurde aber in den Estrich eingegriffen, da dieser vollständig entfernt und eine Fußbodenheizung im Bad eingebaut wurde. Für einen solchen Fall hat der BGH jetzt festgelegt, dass das Gewicht des Eingriffs in die Gebäudesubstanz entscheidend dafür ist, welcher Schallschutz angewendet wird. Allein aus dem Umstand, dass bei Renovierungsarbeiten in das gemeinschaftliche Eigentum eingegriffen wird, führt noch nicht dazu, dass die im Zeitpunkt der Maßnahme anerkannten Schallschutzwerte maßgeblich sind. Erst wenn in erheblichem Umfang die Gebäudesubstanz betroffen ist, dürfen die übrigen Wohnungseigentümer erwarten, dass bei dem Umbau alle aktuellen technischen Vorgaben zum Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahmen und damit die geltenden Schallschutzwerte beachtet werden.

Ein Wohnungseigentümer, der Eingriffe in das Gemeinschaftseigentum vornimmt, ist im Grundsatz zwar zu dessen Wiederherstellung aber nicht zu einer Ertüchtigung verpflichtet. Bei Sanierungsmaßnahmen, die der üblichen Instandsetzung oder ggf. zugleich der Modernisierung des Sondereigentums dienen, kann im Grundsatz ein verbessertes Schallschutzniveau nicht beansprucht werden, sodass unverändert die bei Errichtung des Gebäudes geltenden technischen Standards maßgeblich sind.

So war auch im entscheidenden Fall zu verfahren, da es sich um eine typische Sanierungsmaßnahme handelte, auch wenn bei der Sanierung eines vorhandenen Badezimmers in den Estrich eingegriffen wird. Danach ist der Zeitpunkt für die Bestimmung der Schallschutzwerte derjenige der Gebäudeerrichtung.

Bisher liegt nur die Pressemitteilung des BGH vor. Sobald die Urteilsgründe bekannt sind, werden diese veröffentlicht.

Im Downloadbereich unten: Pressemitteilung des BGH 053/2018

Downloads

4-18_trittschallschutz_anlage

68.55 KB
PDF

