

SCHALLSCHUTZ BEI SANIERUNG INNERHALB DER WEG

ein Artikel von Herrn Rechtsanwalt Hans-Georg Herrmann, Saarbrücken

Kommt es zu Umbauarbeiten innerhalb einer Wohnungseigentumsanlage, so stellen sich immer wieder Fragen nach dem Schallschutz. Vorliegend ging es um einen Fall innerhalb einer WEG-Anlage, die 1990 errichtet wurde. Der Beklagte modernisierte im Jahre 2012 sein Badezimmer. Dabei ließ er den Estrich vollständig entfernen und eine Fußbodenheizung einbauen. Er erneuerte die Fliesen sowie sämtliche Sanitärobjekte und verlegte eine Steigleitung unter Putz. Die Klägerseite war seither der Auffassung, dass sich der Schallschutz durch die Badmodernisierung verschlechtert hatte und verlangte bestimmte Schallschutzmaßnahmen.

Der BGH befasst sich in seinem Urteil vom 16.03.2018 – V ZR 276/16 – mit diesem Fall. Er führt dazu aus, dass für die hinsichtlich des Schallschutzes bestehenden Pflichten zentrale Norm § 14 Nr. 1 WEG ist. Dieser sieht vor, dass alle Wohnungseigentümer verpflichtet sind, nicht nur ihr Sondereigentum sondern auch das gemeinschaftliche Eigentum nur so zu nutzen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer ein Nachteil entsteht, der über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus geht. § 14 Nr. 1 WEG gelte auch bei den schallschutzbeeinflussenden Veränderungen des Sondereigentums.

Er stellt sodann noch einmal fest, dass der Fliesenbelag im Sondereigentum steht, die Trittschalldämmung jedenfalls im gemeinschaftlichen Eigentum. Was den Estrich angeht, verweist der BGH auf die unterschiedlichen Rechtsauffassungen. Überwiegend wird er dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet. Nach Stimmen in der Literatur soll er aber nur Gemeinschaftseigentum sein, wenn er der Dämmung und Isolierung dient. Der BGH legt sich in dieser Entscheidung hinsichtlich der Frage, ob der Estrich Gemeinschaftseigentum ist, nicht fest. Eine allgemeine Festlegung sei nicht erforderlich, da nach dem von ihm zu beurteilenden Sachverhalt der Estrich auch der Dämmung und Isolierung diene und er damit gemäß §5 Abs. 1 WEG gemeinschaftliches Eigentum sei. Er könne nicht beseitigt werden, ohne dass das

mittelstandsdepesche 06-2018

Recht anderer Wohnungseigentümer in einem des § 14 Nr. 1 WEG relevanten Sinne beeinträchtigt würde.

Hinsichtlich des Schallschutzes, der einzuhalten ist, führt er aus, dass sich der Schallschutz im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander grundsätzlich nach den zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes geltenden Normen beurteilt. Werde ein vorhandener Bodenbelag ersetzt und dabei nicht in den Estrich und die Geschossdecke eingegriffen, sei auf die Normen zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes zurückzugreifen. Komme es jedoch zu erheblichen Eingriffen in das Gemeinschaftseigentum, sei die verbreitete Rechtsauffassung, nunmehr sei auf den aktuell zum Zeitpunkt des Eingriffes geltenden Schallschutz zurückzugreifen, jedenfalls im Ansatz, zutreffend. Schließlich sei diese Situation der der Errichtung eines Neubaus oder einer grundlegenden Veränderung des Gebäudes vergleichbar. Dabei sei aber auf den Umfang des Eingriffes in die Gebäudesubstanz abzustellen. Nicht jeder Eingriff in das gemeinschaftliche Eigentum rechtfertige es, nun auf die Schallschutzregelungen zum Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme abzustellen. Ein Wohnungseigentümer, der in das Gemeinschaftseigentum eingreife, sei zur Wiederherstellung des Gemeinschaftseigentums verpflichtet, nicht aber zu einer Ertüchtigung desselben. Werde hingegen in erheblichem Umfang in die Gebäudesubstanz eingegriffen, hätten die übrigen Wohnungseigentümer die berechnete Erwartung, dass nunmehr die aktuellen technischen Vorgaben und damit auch die aktuellen geltenden Schallschutzwerte, Berücksichtigung finden. Das könne aber nur für grundlegende Um- oder Ausbauten gelten. Als Beispiel nennt der BGH insoweit einen Dachgeschossausbau. Gehe es hingegen nur um die übliche Instandsetzung oder Modernisierung des Sondereigentums, bestehe ein solcher Anspruch nicht. Werde ein Badezimmer saniert und in diesem Zusammenhang in den Estrich eingegriffen, so sei dies keine grundlegende Sanierung sondern eine typische Sanierungsmaßnahme, die es nicht rechtfertige, auf die zum Zeitpunkt der Maßnahme geltenden Schallschutzregelungen zurückzugreifen.

Herr Rechtsanwalt Hans-Georg Herrmann ist Mitglied der Deutschen Anwalts- und Steuerberatervereinigung für die mittelständische Wirtschaft e.V.

Für Rückfragen stehen Ihnen die Autoren gerne zur Verfügung

Rechtsanwalt Hans-Georg Herrmann
Rechtsanwaltspraxis
Dr. Thalhofer, Herrmann & Kollegen
Geibelstraße 1
66121 Saarbrücken

Telefon: 0681 / 968 640

E-Mail: herrmann@rechtsanwaltspraxis.com

Telefax: 0681 / 968 6420

www.rechtsanwaltspraxis.com