

**Das interessiert Sie!
Neues im März 2015**

SCHALLSCHUTZPROBLEMATIK NACH WECHSEL DES BODENBELAGS

Die Beklagten erwarben ein über der Wohnung des Klägers liegendes Appartement. Sie wurden damit Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft.

Die Beklagten ließen nach Erwerb den vorhandenen Teppichboden entfernen und Parkett einbauen. Dagegen wenden sich die Kläger mit der Begründung, der Trittschall habe sich durch den Wechsel des Bodenbelags erhöht. Das Amtsgericht hat die Beklagten antragsgemäß verurteilt, in ihrer Wohnung anstelle des Parketts Teppichboden oder einen in der Trittschalldämmung gleichwertigen Bodenbelag zu verlegen. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht die Klage abgewiesen.

Der u. a. für das Wohnungseigentumsrecht zuständige V. Zivilsenat des BGH hat die Abweisung der Klage mit Urteil vom 27.02.15, Aktenzeichen V ZR 73/14, bestätigt.

Rechtlicher Maßstab für die zwischen den Wohnungseigentümern hinsichtlich des Schallschutzes bestehenden Pflichten ist § 14 I WEG. Die Kläger werden durch den Wechsel des Bodenbelags nicht im Sinne dieser Norm nachteilig betroffen. Grundsätzlich sind die Schallschutzwerte einzuhalten, die sich aus der zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden Ausgabe der DIN 4109 ergeben. Diese werden gewahrt. Ein höheres Schallschutzniveau kann sich aus der Gemeinschaftsordnung ergeben, nicht aber aus einem so genannten besonderen Gepräge der Wohnanlage. Die Gemeinschaftsordnung enthält keine solchen Vorgaben. Dass die im Zuge der Errichtung des Hochhauses erstellte Baubeschreibung und der ursprüngliche Verkaufsprospekt eine Ausstattung der Appartements mit Teppichböden vorsahen, hat der Senat als unerheblich angesehen.

Die Entscheidung beruht auf der Überlegung, dass die Auswahl des Bodenbelags die Gestaltung des Sondereigentums betrifft und im Belieben des Sondereigentümers steht. Der Schallschutz muss in erster Linie durch die im Gemeinschaftseigentum stehenden Bauteile gewährleistet werden. Welcher Bodenbelag bei der Errichtung des Gebäudes vorhanden war, ob dieser durch den Bauträger oder durch die Ersterwerber bestimmt worden ist und ob er in allen Wohnungen einheitlich war oder nicht, sind keine geeigneten Kriterien für das über die gesamte Nutzungszeit des Gebäudes einzuhaltende Schallschutzniveau. Dies ergibt sich schon daraus, dass solche Umstände späteren Erwerbenden in aller Regel unbekannt sind. Außerdem spricht gegen ein dauerhaftes Gepräge der Anlage, dass sich die geschmacklichen Vorlieben für bestimmte Bodenbeläge im Laufe der Zeit ändern.

Ihr Günther Volpers

Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht