

OLG München, 24.10.2007, Az.: 34 Wx 23/07, 34 Wx 023/07:

- Ein Eigentümer hat gegen die Eigentümergemeinschaft einen Anspruch auf Beseitigung von Geräuschen einer Grundwasser-Wärmepumpenanlage, wenn die Geräuschentwicklung der Wärmepumpen auf einem Einbau- oder Konstruktionsmangel beruht.
- Wenn es bei unsachgemäß ausgeführter Reparatur zu Lärmbelästigungen kommt, liegt keine ordnungsgemäße Instandsetzung im Sinne des § 21 Abs. 4, 5 Nr. 2 WEG vor; dies kann im Rahmen der Gewährleistung regelmäßig abgestellt werden.
- Auf die Einhaltung der handwerklichen Standards durch die Gemeinschaft kann sich der belästigte Wohnungseigentümer berufen, ohne dass es noch auf die Gebäudeakustik im Übrigen ankommt.
- Wenn die Reparatur keine handwerklich oder technisch unsachgemäße Leistung darstellt, müssen mangels baulicher Veränderung Schallpegel eingehalten werden, die denen vor der Instandsetzung entsprechen und insbesondere vom Wohnungseigentümer als belästigungsfrei erlebt wurden, selbst wenn das Gebäude als "hellhörig" zu bezeichnen ist.
- Es sind die zum Zeitpunkt der Errichtung der Wohnanlage maßgeblichen technischen Werte heranzuziehen; wenn die Anlage nach ihrer aus der Baubeschreibung zu entnehmenden Ausstattung einen höheren als den damals geltenden Schallschutz aufwies und sie dadurch ihr besonderes Gepräge erhielt, müssen gleiche Maßstäbe angelegt werden, so etwa neuere technische Normen, die einen erhöhten Schutz vorsehen. Sollten neuere Normen ein vermindertes Schutzniveau zulassen, müssen die Anforderungen an den Schallschutz über den gegenwärtigen Grenzwerten liegen. Dabei muss hingegen nicht in jedem Fall ein "optimaler" akustischer Schutz maßgeblich sein.

Dem Urteil lag zugrunde, dass sich unter dem Schlafzimmer eines Wohnungseigentümers die zentrale Heizungsanlage für die Versorgung des Gebäudes befand. Diese war von Anfang an mit einer Grundwasser-Wärmepumpenanlage ausgestattet.

Die Wärmepumpen wurden Ende des Jahres 2000 schadhaft. Die Eigentümerversammlung beschloss, neue Wärmepumpen anzuschaffen, die Anfang des Jahres 2001 von einem Fachbetrieb eingebaut wurden. Diese entwickelten aber im Gegensatz zu den vorherigen Wärmepumpen störende Geräusche, so dass in einer Eigentümerversammlung beschlossen wurde, so genannte Kompensatoren einzubauen. Dennoch kam es entgegen dem zuvor völlig geräuschlosen Betrieb zu ständig störenden Geräuschen. Die Antragsteller verlangten von der Eigentümergemeinschaft Abhilfe und für die Zeit vom 01.03.2001 bis zur Abänderung der Heizungsanlage zu Lasten der Eigentümergemeinschaft eine monatliche Entschädigung von 255,-- Euro.

Das Amtsgericht wies nach Beweisaufnahme durch Einholung eines schriftlichen Gutachtens die Anträge der Antragsteller mit Beschluss ab. Auf die sofortige Beschwerde hat das Landgericht weiteren Beweis durch Einholung eines schriftlichen Gutachtens erhoben, wonach festgestellt werden sollte, dass die neu eingebaute Heizungsanlage technisch durch Dämmung der störenden Frequenzen so geändert werden könne, dass keine störenden Geräusche mehr in der Wohnung der Antragsteller aufträten. Das Gutachten stellte eine Überschreitung des höchst zulässigen Grenzwertes von 25 dB (A) in den Schlafzimmern der Wohnung der Antragsteller fest. Es wurde festgestellt, dass die Beurteilungspegel als laut und störend zu werten seien, insbesondere weil sie informationshaltig aufgrund der groben Töne seien. Weiterhin seien die tieffrequenten Anteile im Spektrum nachweisbar, die nach DIN 45680 grenzwertig seien, subjektiv jedoch störend und über der Hörschwelle lägen, d. h. wahrnehmbar seien. Damit sei ein für die Antragsteller nicht hinnehmbares Geräusch vorhanden, auf dessen Beseitigung sie Anspruch hätten.

Mit Beschluss verpflichtete das Landgericht den Verwalter der Wohnungsanlage, eine Beschlussfassung zur Beseitigung der festgestellten Überschreitung vorzubereiten und herbeizuführen. Im Übrigen wies es die Anträge der Antragsteller zurück. Hiergegen richtete sich die sofortige weitere Beschwerde der Antragsgegner, die Antragsteller begehrt im Wege der unselbständigen Anschlussrechtsbeschwerde die Verpflichtung, die in ihren Schlafzimmern festzustellende und von der Heizungsanlage ausgehenden Geräusche insgesamt zu beseitigen und ihnen Schadenersatz aufgrund der erlittenen Beeinträchtigung des Wohnwerts in Höhe von monatlich 500,00 DM ab 01.03.2001 bis zur Beseitigung der Störung zu leisten.

Das OLG München wies die Sache an das Landgericht zurück, da es dem Anspruch der Antragsgegner auf Anhörung des Sachverständigen hätte stattgeben müssen. Es wies darauf hin, dass jedenfalls keine schuldhafte Pflichtverletzung der Antragsgegner vorliege, die einen Schadenersatzanspruch der Antragsteller begründen könnte. Es bestehe selbst zum Zeitpunkt der Entscheidung des OLG München noch Aufklärungsbedarf zum Maß des geschuldeten Schallschutzes, von einem schuldhaften Unterlassen gebotener Maßnahmen zur Schallminderung könne nicht die Rede sein. Das Landgericht müsse berücksichtigen, dass bei einer Verschlechterung des Schallschutzes die zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes geltenden Anforderungen erfüllt sein müssen oder ob auf die jeweiligen Normen zum Zeitpunkt der Veränderung abzustellen sei. Nach ähnlichen Maßstäben seien im Grundsatz auch Maßnahmen zu beurteilen, die den Schallschutz bauseitig an sich nicht berühren, jedoch zu lauterem oder anderen, z. B. tieffrequenten Geräusche führten. Auch insoweit sei zunächst das schalltechnische Niveau des Gebäudes festzustellen. Wenn auch einschlägig

technische Norm ein gewichtiges Indiz böten, könnten die noch zulässigen Schallwerte nur unter Berücksichtigung des besonderen Gepräges des betroffenen Gebäudes für den Einzel- fall ermittelt werden. Die Baubeschreibung sei einzubeziehen. Die Schalldämm- Maße der DIN 4109 regelten lediglich Mindestanforderungen zur Vermeidung unzumutbarer Belästigungen (BGH NJW 2007, 2983).

Demzufolge sei ein Anspruch der Antragsteller gegen die Gemeinschaft gegeben, sofern die Geräusentwicklung der Wärmepumpen auf einem Einbau- oder Konstruktionsmangel be- ruhe. Wenn Reparaturen unsachgemäß ausgeführt würden und es dadurch zur Lärmbelästigung komme, läge keine ordnungsgemäße Instandsetzung im Sinne des § 21 Abs. 4, 5 Nr. 2 WEG vor. Dies könne im Rahmen der Gewährleistung regelmäßig abgestellt werden. Ein belästigter Wohnungseigentümer könne sich auf die Einhaltung der handwerklichen Standards durch die Gemeinschaft berufen, ohne dass es noch auf die Gebäudeakustik im Übrigen ankomme.

Weiter führte das OLG aus, dass bei einer handwerklich oder technisch sachgemäßen Leis- tung mangels baulicher Veränderung Schallpegel eingehalten werden müssen, die denen vor der Instandsetzung entsprechen und insbesondere auch von den Antragstellern als be- lästigungsfrei erlebt worden seien, auch wenn der erstinstanzlich tätige Sachverständige das Gebäude als "hellhörig" bezeichnet habe. Es liege nahe, für den geschuldeten Schallschutz zunächst die bei Errichtung der Wohnanlage im Jahr 1984 maßgeblichen technischen Werte heranzuziehen. Wenn die Anlage nach ihrer z. B. aus der Baubeschreibung zu entnehmenden Ausstattung einen höheren als den damals geltenden Schallschutz aufwies und sie dadurch ihr besonderes Gepräge erhielt, kommen andere Maßstäbe in Betracht, so etwa neuere technische Normen, die einen erhöhten Schutz vorsehen. Sollten neue Normen ein vermindertes Schutzniveau zulassen, müssten die Anforderungen an den Schallschutz über den gegenwärtigen Grenzwerten liegen. Nicht in jedem Fall sei maßgeblich ein optimaler "akustischer" Schutz.