

BGH 5. Zivilsenat, Urteil vom 01.06.2012, Az.: V ZR 195/11:

- Es ist unerheblich, ob die beanstandete Beeinträchtigung durch Schallimmissionen auf den durch einen Mieter vorgenommenen Austausch des Bodenbelags zurückzuführen ist, da der Wohnungseigentümer nach § 14 Nr. 2 WEG für die Einhaltung der in § 14 Nr. 1 WEG bezeichneten Pflichten durch diejenigen Personen zu sorgen hat, denen er die Wohnung zur Benutzung überlässt.
- Ein Verstoß gegen die in § 14 Nr. 1 WEG geregelten Pflichten berechtigt den nachteilig betroffenen Wohnungseigentümer sowohl nach § 15 Abs. 3 WEG als auch nach § 1004 Abs. 1 BGB Unterlassung und Beseitigung der Beeinträchtigung zu verlangen.

In dieser Entscheidung ging es darum, dass in einer Eigentumswohnanlage die neuen Mieter den auf dem ursprünglichen Parkettboden aufliegenden Teppich entfernt hatten, dort eine Schallschutzmatte aufbrachten und Laminat verlegten, was für die Kläger eine unzumutbare Lärmbelästigung durch Tritt- und Luftschall darstellte. Sie verlangten von den Eigentümern, eine verbesserte Trittschalldämmung herbeizuführen und dazu näher bezeichnete Maßnahmen vorzunehmen.

Der BGH führte aus, dass jeder Wohnungseigentümer verpflichtet sei, von den in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen, wozu auch der Oberbodenbelag gehört, nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Es mache keinen Unterschied, ob die Veränderungen, die zur beanstandeten Beeinträchtigung durch Schallimmissionen führten, von den Mietern oder vom Eigentümer vorgenommen werden, denn der Eigentümer hat gemäß § 14 Nr. 2 WEG für die Einhaltung der in § 14 Nr. 1 WEG bezeichneten Pflichten durch die Personen zu sorgen, denen er die Wohnung zur Nutzung überlässt. Ein Verstoß gegen die in § 14 Nr. 1 WEG geregelten Pflichten berechtige den nachteilig betroffenen Wohnungseigentümer nach § 15 Abs. 3 WEG als auch nach § 1004 Abs. 1 BGB zur Geltendmachung der Unterlassung und Beseitigung der Beeinträchtigung.

Zur Beurteilung der Schallschutzwerte sei die DIN 1409 heranzuziehen. Durch diese Regelung würden lediglich Mindestanforderungen bezeichnet, die zur Vermeidung unzumutbarer Belästigungen an den Schallschutz im Hochbau gestellt werden, gleichwohl komme dieser DIN Norm ein erhebliches Gewicht zu hinsichtlich der Bestimmung dessen, was Wohnungseigentümer an Beeinträchtigung durch Luft- und Trittschall zu dulden haben.

Maßgeblich sei die Ausgabe der DIN 4109 zu dem Zeitpunkt, zu dem das Gebäude errichtet wurde, im vorliegenden Fall die Ausgabe der DIN 4109 von 1962. Dies sei für das Mietrecht anerkannt (BGH, Urteil vom 06.10.2004, VIII ZR 355/03) und gelte in gleicher Weise für das Wohnungseigentumsrecht. Spätere Änderungen oder Neufassungen der DIN 4109 blieben auf das Verhältnis der Wohnungseigentümer ohne Auswirkung, denn anderenfalls wäre ein Wohnungseigentümer zur Vermeidung ansonsten drohender Ansprüche der übrigen Wohnungseigentümer stets gehalten, bei einer Erhöhung des Schutzniveaus den vorhandenen Schallschutz durch nachträgliche Maßnahmen zu verbessern. Eine derartige Verpflichtung sehe das Gesetz aber nicht vor. Der Austausch des Bodenbelags betreffe ausschließlich die Ausstattung der Wohnung, nachhaltige Auswirkungen auf die Gebäudesubstanz ergäben sich dann nicht, wenn in dem unter den Belag befindlichen Estrich und in die Geschoßdecke nicht eingegriffen wird. Dies sei nur dann anders, wenn eine bauliche Veränderung des Gebäudes herbeigeführt wird.

Im Einzelfall könne sich auch ein höheres Schutzniveau ergeben als durch die heranzuziehende DIN 4109. Voraussetzung hierfür sei, dass der Gemeinschaftsordnung Regelungen zum Schallschutz zu entnehmen sind, die über den Mindeststandard hinaus gehen, oder dass die Wohnanlage aufgrund tatsächlicher Umstände, zu denen die bei ihrer Errichtung vorhandene Ausstattung oder das Wohnumfeld zählen, ein besonderes Gepräge erhalten hat (OLG München, NJW 2008, 592 ff.).

Einen allgemeinen Anspruch auf Beibehaltung eines vorhandenen Trittschallschutzes gäbe es nicht, nur einen Anspruch darauf, dass sich der Trittschall im Rahmen der schallschutztechnischen Mindestanforderungen hält. Die dem Wohnungseigentümer bei Gebrauch seines Sondereigentums obliegenden Pflichten erfahren durch die Vorschrift in § 14 Nr. 1 WEG eine gesetzliche Regelung, weitergehende Ansprüche aufgrund des zwischen den Wohnungseigentümern bestehenden gesetzlichen Schuldverhältnisses, das die Grundlage für Treue- und Rücksichtnahmepflichten im Sinne von § 241 Abs. 2 BGB darstellt, kämen daneben nicht in Betracht.

Anhand dieser Grundsätze wurde in diesem Einzelfall ein Anspruch der Kläger verneint, da der Teppich erst nach der Errichtung des Gebäudes verlegt worden war.