

OLG Frankfurt, Beschluss vom 28.06.2004, 20 W 95/01:

- Bei der Vornahme einer Baumaßnahme im Jahr 1992 ist die DIN 4109 in der Fassung von 1989 als Maßstab heranzuziehen. Zwar ist bei vertraglicher Begründung von Sondereigentum nach § 3 WEG der zum Zeitpunkt der Vereinbarung geltende Schallschutzwert maßgeblich und es gibt keine Verpflichtung des einzelnen Wohnungseigentümers, den Schallschutz auf den neuesten Stand zu bringen. Dies gilt aber nur, solange der Wohnungseigentümer, der in Anspruch genommen wird, den Oberbodenbelag unverändert gelassen hat. Bei einer wie hier Jahrzehnte nach der Errichtung des Gebäudes durch den Sondereigentümer vorgenommenen Änderung des Oberbodenaufbaus ist die dann geltende DIN Norm maßgebend
- Dies gilt insbesondere, wenn die vorgenommenen Baumaßnahmen nicht sach- und fachgerecht durchgeführt wurden, aber bei ordnungsgemäßer Durchführung der Schallschutz entsprechend der aktuellen DIN Norm allein durch die im Sondereigentum stehenden Teile des Oberbodenbaus problemlos hätte erreicht werden können.

Es ging um ein 1923 errichtetes Haus, das durch Teilungserklärung 1982 in zwei Eigentumswohnungen aufgeteilt wurde. Der Antragsteller erwarb 1991 die Wohnung im Erdgeschoß zu Eigentum, der Antragsgegner die Wohnung im Obergeschoß 1992. Sie führten umfangreiche Sanierungsmaßnahmen am Fußboden ihrer Wohnung aus. Danach kam es zu Trittschallbelästigungen des Antragstellers. Er konnte jeden Schritt der Antragsgegner über ihm hören, selbst wenn einzelne kleine Gegenstände auf den Boden fielen. Es sei die DIN Vorschrift des Jahres 1989 anzuwenden, die Antragsgegner vertraten die Auffassung, dass dies nicht der Fall sei, da das Gebäude bereits 1923 errichtet worden sei.

Durch Gutachten wurden an der Trittschalldämmung Mängel festgestellt.

Das OLG führte aus, dass die Antragsgegner als Handlungsstörer nach §§ 1004 Abs. 1 Satz 1, 14 Abs. 1, 15 Abs. 3 WEG zur Beseitigung der im Gutachten festgestellten Mängel an der streitgegenständlichen Trittschalldämmung und der Herstellung einer der DIN 4109 von 1989 entsprechenden Trittschalldämmung in ihren Räumen verpflichtet seien. Insbesondere dass

die in allen Räumen mit Ausnahme des Bades eingebrachten Spanplatten auf den vorhandenen Holzbalken bzw. dem Betonboden fest verschraubt bzw. verdübelt und vollflächig mit Montageschaum verklebt worden seien, sei im Hinblick auf den Trittschallschutz als nicht fachgerechte Ausführung vom Sachverständigen bewertet worden. Hinzu kämen die vom Sachverständigen festgestellten Körperschallbrücken im Bereich der neu verfliesen Flächen in Küche und Diele, wie auch beim Parkett im Wohnzimmer durch Stahlverbindungen mit Rohren und Wänden. Nach den Schallmessungen des Sachverständigen waren in allen Räumen zwar die Anforderungen der DIN aus 1962 erfüllt, die Anforderungen der DIN 1989 jedoch nur in den mit Teppichboden ausgelegten Kinderzimmern. Die DIN 4109 sei zwar keine unmittelbar geltende Rechtsvorschrift, sie habe aber erhebliches tatsächliches Gewicht bei der Beurteilung, ob ein Nachteil im Sinne des § 14 Nr. 1 WEG vorliegt.

Dies ist regelmäßig bei der Einhaltung der DIN 4109 nicht der Fall.

Da der Maßstab des § 14 Nr. 1 WEG nach § 22 Abs. 1 Satz 2 WEG gleichermaßen für bauliche Veränderungen wie nach § 15 Abs. 3 WEG für den Gebrauch des Sondereigentums gilt, könne es dahingestellt bleiben, ob die Veränderung des Oberbodenaufbaus eine bauliche Veränderung im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG darstellt. Bei der Vornahme der Baumaßnahme im Jahr 1992 sei die DIN 4109 in der Fassung von 1989 als Maßstab heranzuziehen. Zwar sei bei vertraglicher Begründung von Sondereigentum nach § 3 WEG der zum Zeitpunkt der Vereinbarung geltende Schallschutzwert maßgeblich und es gäbe keine Verpflichtung des einzelnen Wohnungseigentümers, den Schallschutz auf den neuesten Stand zu bringen. Dies gelte aber nur, solange der Wohnungseigentümer, der in Anspruch genommen wird, den Oberbodenbelag unverändert gelassen hat. Bei einer wie hier Jahrzehnte nach der Errichtung des Gebäudes durch den Sondereigentümer vorgenommenen Änderung des Oberbodenaufbaus sei die dann geltende DIN Norm maßgebend (Bayerisches OLG ZWE 2000, 174). Dies gelte jedenfalls in dieser Fallgestaltung insbesondere dann, wenn die vorgenommenen Baumaßnahmen nicht sach- und fachgerecht durchgeführt wurden, aber bei ordnungsgemäßer Durchführung der Schallschutz entsprechend der aktuellen DIN Norm allein durch die im Sondereigentum stehenden Teile des Oberbodenbaus problemlos hätte erreicht werden können.

Die bei einem Neubau über der Rohbaudecke befindliche Trittschalldecke, regelmäßig in der Form des Estrich, die zwingend zum Gemeinschaftseigentum gehört, fehlte bei dem hier betroffenen Altbau zwar, und ein nachträglicher Einbau hätte der Gemeinschaft insgesamt und nicht einem Sondereigentümer obliegt. Es gebiete jedoch die Treuepflicht der Wohnungseigentümer untereinander, dass ein Sondereigentümer nach unfachmännischer Ver-

änderung des Oberbodenbelags sich nicht wegen der Mangelhaftigkeit des Gemeinschaftseigentums entlasten kann, wenn er mit weit weniger teuren und belastenden Maßnahmen wie der Estrich-Verlegung, nämlich durch die Verlegung von Teppichboden anstelle von Fliesen oder Parkett, die Schallschutz DIN Norm einhalten kann (OLG Düsseldorf, NJW RR 2001, 1594).