


Wechsel des Bodenbelages und Schallschutz in der Wohnungseigentümergeinschaft

Wohngeräusche aus der Nachbarwohnung, aus der Wohnung darüber oder darunter, können wahnsinnig störend sein. Hat der Nachbar aus der oberen Wohnung einen „schweren Gang“ oder trampelt er absichtlich so? Warum ist es plötzlich

lauter als früher? Hat sich die eigene Empfindlichkeit geändert? Die Ursache liegt häufig darin, dass der Bodenbelag ausgetauscht wird. Wenn vorher Teppichboden vorhanden war und jetzt Parkettfußboden, ändert sich das Geräuschniveau.

Die Frage ist dann, ob der Eigentümer den vorhandenen Bodenbelag (Teppich) in seiner Wohnung durch einen anderen (Parkett) ersetzen darf. Diese Frage hat auch den Bundesgerichtshof (BGH) beschäftigt. In seinem Urteil vom 27. Februar 2015 – V ZR 73/14 – hat er dem Eigentümer die Befugnis zugesprochen, einen vorhandenen Teppichbodenbelag gegen Parkett auszutauschen. Maßstab ist § 14 WEG: Danach ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile so instand zu halten und von diesen sowie von dem gemeinschaftlichen Eigentum 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. Nach dieser Vorschrift richtet sich auch der rechtliche Maßstab für die zwischen den Wohnungseigentümern hinsichtlich des Schallschutzes bestehenden Pflichten.

Nach Auffassung des Bundesgerichtshofes werden die Wohnungseigentümer durch den Wechsel des Bodenbelages in der darüber liegenden Wohnung nicht im Sinne von § 14 Nr. 1 WEG nachteilig betroffen. Grundsätzlich sind die Schallschutzwerte einzuhalten, die sich aus der zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden Ausgabe der DIN 4109 ergeben. Im vom BGH zu entscheidenden Fall waren die Wohnungen Anfang der Siebzigerjahre errichtet worden. Die damals geltenden Schallschutzwerte der DIN 4109 wurden nach Feststellung des BGH gewahrt. Grundsätzlich kann sich zwar ein höheres Schallschutzniveau

aus der Gemeinschaftsordnung ergeben. Regelmäßig enthält die Gemeinschaftsordnung hinsichtlich des Schallschutzes aber keine Vorgaben. Dann gelten die bei Errichtung des Gebäudes einschlägigen Bestimmungen der DIN 4109. Der BGH hat es in diesem Zusammenhang als unerheblich angesehen, dass in der Baubeschreibung bei Errichtung des Hauses und in den ursprünglichen Verkaufsprospekten eine Ausstattung der Wohnungen mit Teppichboden vorgesehen war. Eine Festschreibung für die Zukunft bedeutet das nicht. Im Gegenteil betrifft die Auswahl des Bodenbelages die Gestaltung des Sondereigentums. Diese Gestaltung liegt grundsätzlich in der freien Entscheidung des einzelnen Sondereigentümers. Der Schallschutz wiederum muss in erster Linie durch die im Gemeinschaftseigentum stehenden Bauteile gewährleistet werden. Rücksicht genommen werden müsse auch auf die Änderung geschmacklicher Vorlieben für bestimmte Bodenbeläge im Laufe der Zeit. Die Anforderungen an den Schallschutz müssen also von den im Gemeinschaftseigentum stehenden Bauteilen erfüllt werden. Eine Einschränkung der Gestaltungsrechte des einzelnen Wohnungseigentümers dahingehend, dass ein einmal vorhandener Bodenbelag für immer beibehalten werden müsse, sei nicht zulässig. 

Herausforderungen



Jeschke

- Allgemeines Vertragsrecht
- Arbeitsrecht
- Arzthaftungsrecht
- Bankrecht
- Bau- und Architektenrecht
- Erbrecht
- Familienrecht
- Forderungseinzug
- Handels- und Gesellschaftsrecht
- Immobilienrecht
- Kaufrecht
- Maklerrecht
- Markenrecht
- Mietrecht
- Pferderecht
- Presserecht
- Steuerrecht
- Verkehrsrecht
- Versicherungsrecht
- Verwaltungsrecht
- Wettbewerbsrecht
- Wohnungseigentumsrecht
- Zwangsvollstreckung

KANZLEI IM ZENTRUM

Dr. Manfred Ernst · Lutz Franke · Stefanie Bressel
Ingeborg Model

NOTAR | RECHTSANWÄLTE | FACHANWÄLTE

Karlsburg 2 | 27568 Bremerhaven | Telefon (0471) 39 19 9-0
mail@kanzlei-im-zentrum.de | www.kanzlei-im-zentrum.de

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Stefanie Bressel, Bremerhaven Fachanwältin für Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht FOCUS Empfehlung „Deutschlands TOP-Anwälte“ 2013 (Nr. 39/13 und FOCUS-Spezial 2013) Fachanwältin für Arbeitsrecht www.kanzlei-im-zentrum.de