



## Bitte leise! – Urteil des BGH zu Trittschallschutz

**WEG-RECHT:** Bei einem Wechsel des Bodenbelages in ihrer Wohnung müssen Wohnungseigentümer im Verhältnis zueinander die DIN Vorschriften des Schallschutzes beachten und einhalten. Im Streitfall kann ein anderer Eigentümer u.U. sogar den Tausch des Bodenbelages fordern (Urteil des BGH vom 26.06.2020, Az.: V ZR 173/19).

**Der Fall:** In dem im Jahr 1962 errichteten Haus war die im Dachgeschoss gelegene Wohnung des Beklagten im Jahr 1995 zu Wohnraum ausgebaut und mit Teppichboden ausgestattet worden. Die Wohnung des Klägers befindet sich unmittelbar darunter im 2. OG. Im Jahr 2008 ließ der Beklagte den Teppichboden durch Fliesen ersetzen. Seither montiert der Kläger eine unzumutbare Lärmbelästigung durch Trittschall. Mit seiner Klage verlangt der Kläger den Rückbau der Fliesen und Verlegung von Teppichboden oder einem der Trittschalldämmung gleichwertigen Bodenbelag. Zu Recht wie der BGH entschied.

### Entscheidung Bundesgerichtshofs:

Das im Jahr 2013 von der WEG in Auftrag gegebene Gutachten ergab, dass die Trittschalldämmung der Wohnungstrennendecke in Kombination mit dem Fliesenbelag nicht den schallschutztechnischen Mindestanforderungen entspricht. Durch den Wechsel des Bodenbelags war es zu einem Überschreiten der Trittschallgeräusche gekommen. Zwar ergab das Gutachten, dass die Trittschalldämmung des Gemeinschaftseigentums mangelhaft war, jedoch wirkte sich dieser Mangel erst durch das Entfernen des Teppichbodens auf den tatsächlichen Geräuschpegel aus. Grundsätzlich muss der Schallschutz durch die im Gemeinschaftseigentum stehenden Bauteile gewährleistet werden, insbesondere durch die Art und den Aufbau der Geschossdecke und des Estrichs. Wenn allerdings durch das Entfernen des Bodenbelags eine deutliche Verschlechterung des bisherigen Schallschutzes eintritt, muss der einzelne Wohnungseigentümer bei der Änderung des Bodenbelags darauf achten, das bisherige Schallschutzniveau und somit auch die Mindestanforderung der DIN 4109 eingehalten werden – selbst wenn der Mangel im Gemeinschaftseigentum begründet ist. Diese Pflicht des Wohnungseigentümers ergibt sich aus § 14 Nr. 1 WEG.

Etwas Anderes würde nur gelten, wenn bei der mangelhaften Trittschalldämmung des Gemeinschaftseigentums es dem Wohnungseigentümer nicht zuzumuten wäre hier Abhilfe zu schaffen. Solange er aber mit zumutbaren Maßnahmen an seinem Sondereigentum die Mindestanforderungen an den Trittschallschutz einhalten kann, wie vorliegend z.B. durch die Verlegung eines schalldämpfenden Teppichbodens oder die Anbringung eines zusätzlichen Bodenbelags, kann der Kläger gemäß § 1004 BGB und § 15 Abs. 3 WEG i.V.m. § 14 Nr. 1 WEG von dem Beklagten die Verlegung eines neuen Bodens, welcher die Anforderungen der DIN 4109 erfüllt, verlangen.

Lesen Sie hier die Pressemitteilung: <https://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&Datum=Aktuell&Sort=12288&nr=107317&linked=pm&Blank=1>

Ein Beitrag von RAin Alexandra Novak – Kanzlei von Düsterlho, Rothammer & Partner