

Landgericht Düsseldorf

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 14, 15 WEG, § 1004 BGB

- 1. Führt eine Veränderung des Bodenbelags zu Trittschallbelästigungen in der darunterliegenden Wohnung und gehen diese über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus, ist der Störer zur Beseitigung dieser Einwirkungen verpflichtet.**
- 2. Die Wohnungseigentümer dürfen zumindest auf die Fortdauer des infolge des Bauzustands vorgeprägten Schallschutzniveaus vertrauen.**

LG Düsseldorf, Urteil vom 27.06.2019, Az.: 19 S 152/18

Tenor:

Auf die Berufung des Beklagten wird das Urteil des Amtsgerichts Mönchengladbach teilweise abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Der Beklagte wird verurteilt, in der Wohnung WE-Nummer 13 im 3. Obergeschoss des Hauses F. 82 in 0000 M. durch geeignete Trittschallschutzmaßnahmen in Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer und Diele dafür zu sorgen, dass ein Norm-Trittschallpegel des Fußbodens von $L'_{n,w} \leq 53$ dB eingehalten wird.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die weitergehende Berufung wird zurückgewiesen.

Von den Kosten des Rechtsstreits erster und zweiter Instanz tragen der Kläger 30% und der Beklagte 70%. Hiervon ausgenommen sind die Kosten, die durch die Anrufung des Amtsgerichts Mönchengladbach-Rheydt entstanden sind. Diese Kosten trägt der Kläger vorab.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger und der Beklagte können die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht der jeweils andere vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrags leistet.

Die Revision wird zugelassen.

Gründe:

I.

Die Parteien sind Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft F. 82 in 0000 M. und streiten um Trittschallschutz. Wegen des Sach- und Streitstands wird gemäß § 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO auf die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Urteil Bezug genommen. Das Amtsgericht hat den Beklagten verurteilt, in der Wohnung Teppichboden oder einen in der Trittschalldämmung gleichwertigen Bodenbelag mit einem Trittschallverbesserungsmaß von mindestens $\Delta L_w = 15$ db fachgerecht zu verlegen. Hiergegen wendet sich der Beklagte mit seiner Berufung und verfolgt sein erstinstanzliches Begehren auf Klageabweisung weiter.

Wegen der Anträge 1. und 2. Instanz und des ergänzenden Vorbringens der Parteien im Berufungsverfahren wird auf die gewechselten Schriftsätze Bezug genommen.

II.

Die form- und fristgerecht eingelegte Berufung des Beklagten ist gemäß §§ 513 Abs. 1, 520 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 und Nr. 3 ZPO zulässig. In der Sache hat sie nur im tenorierten Umfang Erfolg.

1. Der Kläger kann von dem Beklagten Maßnahmen des Trittschallschutzes gemäß §§ 1004 Abs. 1 BGB, 14 Nr. 1, 15 Abs. 3 WEG verlangen.

a) Der Kläger macht zu Recht eine Beeinträchtigung durch fehlenden Trittschallschutz zwischen den Wohnungen der Parteien geltend.

§ 14 WEG konkretisiert das der Gemeinschaft immanente Schuldverhältnis und verpflichtet jeden Wohnungseigentümer zur Rücksicht auf die Rechte, Rechtsgüter und Interessen des bzw. der anderen (Staudinger-Rapp, WEG, Neubearbeitung 2018, § 14 Rn. 5). Gemäß § 15 Abs. 3 WEG kann jeder Wohnungseigentümer einen Gebrauch der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen, der dem Gesetz, den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit sich die Regelung hieraus nicht ergibt, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht.

Die Wohnungstrenndecke genügt nicht den Anforderungen der DIN 4109 in der im Jahr 1995 geltenden Fassung. Dies ergibt sich sowohl aus dem Gutachten des TÜV vom 10.03.2014 als auch dem Gutachten des gerichtlich bestellten Sachverständigen vom 13.02.2017.

Die im Jahr 1995 geltende DIN 4109 Ausgabe 1989 ist hier heranzuziehen, da der Ausbau der Räumlichkeiten im Dachgeschoss zu Wohnräumen im Jahre 1995 erfolgte. Jedenfalls bei erheblichen Eingriffen wie im vorliegenden Fall des Dachgeschossausbaus muss der aktuell geforderte Schallschutz eingehalten werden (vgl. BGH, Urteil v. 16.03.2018 - V ZR 276/16, NJW 2018, 2123; Jennißen-Hogenschurz, WEG, 6. Aufl. 2019, § 22 Rn. 105b mwN).

Der gerichtlich bestellte Sachverständige Prof. Dr.-Ing. T hat die Trittschalldämmung im Ist-Zustand mit Fliesenbelag in zwei Raumsituationen jeweils für die kritischste Übertragungssituation (vertikal von oben nach unten in den jeweils unmittelbar darunter gelegenen Empfangsraum in der Wohnung des Klägers im 2. OG) messtechnisch ermittelt. Er hat festgestellt, dass die Anforderungen an die Trittschalldämmung mit dem Fliesenbelag nicht eingehalten werden. Die Anforderung nach DIN 4109 Ausgabe 1989 mit ≥ 53 R'w bzw. L'n,w in dB ist verfehlt. Der Istwert im Wohnzimmer des Klägers beträgt 67 dB, im Schlafzimmer 66 dB. Damit wurden die bauordnungsrechtlichen Anforderungen deutlich um 14 dB verfehlt. Dies stellt einen erheblichen Nachteil für den Kläger dar.

Damit ist - auch unter konkreter Abwägung der insoweit betroffenen Eigentümergrundrechte gemäß Art. 14 GG - eine über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidbare Maß hinausgehende Verschlechterung der Trittschallbelästigungen gegeben. Abweichende Vereinbarungen der Parteien wie etwa in der Teilungserklärung, die ein geringeres Schallschutzniveau rechtfertigen würden, sind weder vorgetragen noch ersichtlich.

Hierfür ist der Beklagte verantwortlich. Die Kammer verkennt nicht, dass grundsätzlich jeder Eigentümer nach Belieben über sein Sondereigentum verfügen kann und damit auch einen Bodenbelag durch einen anderen ersetzen kann, wobei es ohne Belang ist, welche Art von Belag bei Errichtung der Wohnanlage vorgesehen war oder eingebracht wurde. Führt allerdings eine Veränderung des Bodenbelags zu Trittschallbelästigungen in der darunterliegenden Wohnung und gehen diese über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus, ist der Störer zur Beseitigung dieser Einwirkungen verpflichtet (OLG Düsseldorf, Beschluss v. 13.11.2007 - 3 Wx 115/07, NZM 2008, 288). Die Wohnungseigentümer dürfen zumindest auf die Fortdauer des infolge des Bauzustands vorgeprägten Schallschutzniveaus vertrauen (OLG Schleswig, Beschluss v. 08.08.2007 - 2 W 33/07, BeckRS 2007, 15921).

Der Beklagte kann sich nicht darauf berufen, die Wohnung sei vermietet und die Verlegung der Fliesen durch die Mietpartei erfolgt. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, von den in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen - wozu nach allgemeiner Auffassung 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. Dabei macht es keinen Unterschied, wenn die beanstandete Beeinträchtigung durch Schallimmissionen nicht auf einem eigenen Tun des Wohnungseigentümers beruht. Dieser hat nach § 14 Nr. 2 WEG für die Einhaltung der in § 14 Nr. 1 WEG bezeichneten Pflichten durch diejenigen Personen zu sorgen, denen er die Wohnung zur Benutzung überlässt (BGH, Urteil v. 01.06.2012 - V ZR 195/11, NJW 2012, 2725 mwN).

b) Der Kläger kann von dem Beklagten Dämmmaßnahmen verlangen, die ein dem Zustand vor der Veränderung entsprechendes Schutzniveau gewährleisten.

Der Berufungsangriff des Beklagten, er könne nicht verpflichtet werden, durch eigenständige Maßnahmen zu seinen Kosten im Sondereigentum für die - erstmalige - Erreichung des Mindestmaßes des Schallschutzes Sorge zu tragen, verfängt nicht. Insbesondere dringt er nicht damit durch, der mangelnde Schallschutz könne durch einen mangelhaften Estrich, bei dem es sich um Gemeinschaftseigentum handelt, begründet sein. Die Kammer verkennt nicht, dass dem Beklagten nicht aufgegeben werden kann, das Gemeinschaftseigentum herzustellen bzw. auf eigene Kosten zu verbessern. Dies ist jedoch vorliegend nicht der Fall.

Es kann dahinstehen, dass auf der vorliegenden Massivdecke kein schwimmender Estrich vorhanden ist bzw. dieser aufgrund von Ausführungsmängeln (Schallbrücken) keine trittschallentkoppelnde Wirkung entfaltet. Ausweislich der weiteren gutachterlichen Feststellungen war die Trittschalldämmung davon unabhängig mit Teppich sehr viel besser, der Schall war in einer Größenordnung von ca. 15-24 dB niedriger (vgl. Bl. 165 d.A.). Die Dachgeschosswohnung des Beklagten wurde im Jahr 1995 mit Teppichboden als Bodenbelag ausgebaut. Der Teppichboden stellte damit einen das ursprüngliche Schallschutzniveau prägenden maßgeblichen Umstand dar. Es ist unstrittig, dass mit den aufgebrauchten Fliesen der Schallschutz nicht gewahrt wird. Der zu gewährende Schallschutz richtet sich grundsätzlich nach den im Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes geltenden Schutzwerten (BGH, Urteil v. 01.06.2012, aaO). Ob darüber hinaus noch die - strengeren - Anforderungen im Zeitpunkt der Baumaßnahme (Fliesenverlegung im Jahr 2008) anzuwenden sind, bedarf hier keiner Entscheidung (vgl.

BGH, Urteil v. 16.03.2018 - V ZR 276/16, NJW 2018, 2123). Dies ist nicht beantragt und insoweit kann auch dahinstehen, ob in das Gemeinschaftseigentum eingegriffen wurde.

Daher geht der Beklagte fehl, wenn er anführt, es bestehe kein allgemeiner Anspruch auf Beibehaltung eines vorhandenen Trittschallschutzes. Der Schallschutz nach der Sanierung sollte wieder so gut sein, wie er zuvor war (Jennißen-Hogenschurz, § 22 WEG Rn. 106d mwN). Der gerichtlich bestellte Sachverständige hat festgestellt, dass die Trittschalldämmung nach Austausch des Teppichs durch Fliesen "in sehr erheblichem Maße verschlechtert wurde" (Bl. 165 d.A.). Dies gilt nach den Ausführungen des Sachverständigen sowohl unter der Annahme von handelsüblichem Teppich als auch Velours-Teppich.

Der Beklagte kann sich nicht darauf berufen, dass als Alternativmaßnahme eine Herstellung des schwimmenden Estrichs in Betracht kommt. Die Kammer verkennt nicht, dass bei dem hier betroffenen ehemaligen NATO-Gebäude keine trittschalldämmten Geschossdecken wie in einem Neubau zu erwarten sind und ein nachträglicher Einbau der Gemeinschaft insgesamt und nicht einem Sondereigentümer obläge. Der Beklagte kann aber die Herstellung einer trittschalldämmten Geschossdecke nicht als Alternativmaßnahme an die Wohnungseigentümergeinschaft verweisen. Zum einen ist offen geblieben, ob der Estrich bereits ursprünglich mangelhaft war. Hierzu hat der Beklagte nichts vorgetragen. Zum anderen haben nach den gutachterlichen Feststellungen gerade die Entfernung des Teppichbodens und die Verlegung der Fliesen zu einer Verschlechterung des Trittschallschutzes geführt. Es kann insofern dahinstehen, ob die Fliesen fachgerecht verlegt wurden.

Im Übrigen gebietet es die Treuepflicht der Wohnungseigentümer untereinander, dass ein Sondereigentümer sich nicht mit der Mangelhaftigkeit des Gemeinschaftseigentums entlasten kann, wenn er mit weit weniger aufwendigen Maßnahmen, etwa durch die Verlegung von Teppichboden anstelle von Fliesen, den notwendigen Schallschutz herbeiführen kann (OLG Düsseldorf, Beschluss v. 04.07.2001 - 3 Wx 120/01, NZM 2001, 958; OLG München, Beschluss v. 25.06.2007 - 34 Wx 20/07, BeckRS 2007, 31557). Die Wohnungseigentümergeinschaft hat sich im vorliegenden Fall mit etwaigen Maßnahmen auf Kosten der Gemeinschaft befasst und diese durch bestandskräftigen Beschluss abgelehnt. Der Beklagte kann seiner Verpflichtung nachkommen, ohne dass der Estrich ausgebessert oder ausgetauscht wird; vor der Fliesenverlegung gab es unstrittig keine Trittschallbeeinträchtigung. Bei Ausbau und Wiederherstellung des Estrichs würden weitaus höhere Kosten entstehen. Insofern ist auch erheblich, dass es sich bei dem Objekt um ein altes NATO-Gebäude mit Stahldecken handelt, so dass die nachträgliche Herstellung schwimmenden Estrichs im Dachgeschoss zu ganz erheblichen Mehrkosten führen würde.

Die Kammer kann im Übrigen nicht feststellen, dass die Verlegung schwimmenden Estrichs die einzige Möglichkeit wäre, den erforderlichen Trittschallschutz herbeizuführen. Insbesondere hat der Kläger selbst ein Gutachten des TÜV Rheinland vorgelegt, wonach es zwei Möglichkeiten zur Erhöhung des Schallschutzes gibt, nämlich neben der Aufbringung eines schwimmenden Estrichs alternativ die Anbringung eines Bodenbelags auf die bestehenden Fliesen (Bl. 11 d.A.). Ob der Beklagte seinerseits bei Vornahme der schalldämpfenden Maßnahmen einen Ausgleichsanspruch gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft hat, ist hier nicht streitgegenständlich und bedarf keiner Entscheidung.

c) Die Berufung hat jedoch insofern Erfolg, als erstinstanzlich die Verlegung einer Trittschalldämmung mit einem Verbesserungsmaß von mindestens $\Delta L_w = 15$ dB tenoriert wurde. Dies hält die Kammer nicht für angemessen, da die Differenz zwischen dem Richtwert und den Messergebnissen laut Sachverständigengutachten nur 13-14 dB

beträgt (vgl. Bl. 162 d.A.). Der Kläger kann lediglich verlangen, dass der Norm-Trittschallpegel von $L'_{n,w} \leq 53$ dB eingehalten wird.

Darüber hinaus kann dem Sondereigentümer nicht die Verlegung von Teppichboden oder einem anderen Bodenbelag in sämtlichen Zimmern der Wohnung unabhängig von der Verbesserung des Schallschutzes aufgegeben werden. Zum einen steht die Art der Ausführung des Trittschallschutzes im Ermessen des Beklagten. Zum anderen macht der Beklagte mit der Berufung zutreffend geltend, dass die Küche und das Bad nach übereinstimmendem Vortrag der Parteien bereits ursprünglich nicht mit Teppichboden ausgestattet waren. Der Kläger hat selbst ausgeführt, dass im Bad bereits ursprünglich Fliesen vorhanden waren und in der Küche Laminat verlegt wurde; dass in der Küche nachträglich Fliesen verlegt wurden, ist nicht ersichtlich.

Insofern kann der Kläger nichts verlangen, was über den ursprünglichen Zustand hinausgeht. Es fehlt im Hinblick auf das Bad und die Küche an einer dem Beklagten zurechenbaren Beeinträchtigung. Im Übrigen ist weder vorgetragen noch ersichtlich, dass es in diesen unverändert gebliebenen Räumen zu einer Überschreitung der Schallschutzwerte kommt, da sie nicht Gegenstand der Untersuchung durch den Sachverständigen waren. Gegenstand des Sachverständigengutachtens waren Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer und Diele (Bl. 154 d.A.).

2. Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 1 ZPO. Den erfolgreichen Berufungsangriff im Hinblick auf den Richtwert und den räumlichen Umfang der Schalldämmung bemisst die Kammer mit 30%.

3. Die Revision war zuzulassen, da die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat und die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert. Eine Rechtssache hat grundsätzliche Bedeutung, wenn eine klärungsbedürftige Rechtsfrage zu entscheiden ist, deren Auftreten in einer unbestimmten Vielzahl von Fällen denkbar ist und deshalb das abstrakte Interesse der Allgemeinheit an einer einheitlichen Entwicklung und Handhabung des Rechts berührt (BGH, Beschluss v. 01.10.2002 - XI ZR 71/02, NJW 2003, 65; Zöller-Heßler, ZPO, 32. Aufl. 2018, § 543 Rn. 11 mwN). Diese Voraussetzungen sind hier im Hinblick auf die streitentscheidenden Rechtsfragen zur Verantwortung für Trittschallschutz in einer Wohnungseigentümergeinschaft bei nachträglicher Veränderung des Bodenbelags gegeben.

Streitwert für die Berufungsinstanz: 5.000,00 Euro