

Landgericht Halle (Saale)

BESCHLUSS

§§ 14 Nr. 1; 22 Abs. 1 WEG

- 1. Der innerhalb des Sondereigentums auf dem Estrich verlegte Bodenbelag (z. B. Teppich, Fliesen, Parkett) kann verändert oder beseitigt werden, ohne dass dadurch ein auf Sondereigentum eines anderen Wohnungseigentümers beruhendes Recht über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt wird.**
- 2. Bei Veränderungen des Bodenbelags handelt es sich damit nicht um bauliche Veränderungen i. S. des § 22 I 2 WEG, weil Voraussetzung hierfür ein auf Dauer angelegter Eingriff in die Substanz des gemeinschaftlichen Eigentums wäre (BayObLGZ 1990, 120 (122)). Nachteiligen Auswirkungen einer Veränderung des Bodenbelags auf andere Wohnungseigentümer ist nicht über § 22 I 2 WEG, sondern unmittelbar durch § 14 Nr. 1 WEG zu begegnen.**
- 3. Eine Beschränkung bei der Wahl des Bodenbelags ergibt sich aus § 14 Nr. 1 WEG. Danach darf von dem Sondereigentum nur in einer Weise Gebrauch gemacht werden, dass dadurch keinem anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Soweit jedoch DIN-Vorschriften vorhanden sind, können sie als brauchbarer Maßstab herangezogen werden.**
- 4. Hingegen kann bei bestehendem unzureichenden Schallschutz trotz eventueller Lärmbelästigungen keine Abhilfe von einem anderen Sondereigentümer verlangt werden, wenn dieser im Übrigen keine die Situation verschlechternden Maßnahmen durchgeführt hat (Oberlandesgericht Stuttgart, WE 1995, 24; Oberlandesgericht Köln, NZM 2001, 135). Der mangelhafte Schallschutz beruht hier auf baulichen Gegebenheiten, die sich zwar verschlechtern haben, weil der ursprünglich eingebrachte Teppich mit dem Verlegen der Fliesen durch die Antragsgegner entfernt wurde. Die Antragsgegner haben dadurch jedoch die Schallschutzsituation nicht verschlechtert.**

LG Halle (Saale) Beschluss vom 11.08.2009 Az.: 2 T 31/09

Tenor:

Die sofortige Beschwerde der Antragsteller gegen den Beschluss des Amtsgerichts Sangerhausen vom 27. November 2008 (GeschNr.: 1 II 2/06) wird zurückgewiesen.

Die Antragsteller tragen die gerichtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens. Eine weitere Kostenerstattung findet nicht statt.

Der Beschwerdewert wird festgesetzt auf 3.000,00 Euro.

Entscheidungsgründe:

A.

Die Antragsteller und die Antragsgegner sind Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft. Die Parteien streiten über Rechte und Pflichten, die sich aus der Gemeinschaft ergeben.

Die Wohnungen der Parteien befinden sich in einem ca. im Jahre 1960 errichteten Mehrfamilienhaus. Im Jahre 1995 wurden diese in Wohnungseigentum überführt. Ausweislich der Gemeinschaftsordnung gehören zum Sondereigentum u.a. der Fußbodenbelag sowie nichttragenden Zwischenwände. Die Antragsgegner haben nach Erwerb der Eigentumswohnung den in der Wohnung vormals befindlichen Fußbodenbelag (Linoleum- und Teppichbelag) durch Fliesen ersetzt; außerdem haben sie die nichttragende Trennwand zwischen Küche und vormaligem Schlafzimmer abgerissen und dadurch die Räumlichkeit einer Wohnküche geschaffen.

Die Wohnung der Antragsteller liegt unter der der Antragsgegner; insbesondere liegt das Schlafzimmer unter der Räumlichkeit, die nunmehr zur Wohnküche der Antragsgegner geschlagen wurde. Seit den Umbauarbeiten ist es zu vermehrten Lärmbelastigungen in der Wohnung der Antragsteller gekommen. die sie auf die Erneuerung des Fußbodenbelages und die Entfernung der Zwischenwand zurückführen.

Die Antragsteller begehren, die Antragsgegner zu verpflichten, durch bauliche Veränderungen der eingebrachten Fußbodenbeläge darauf hinzuwirken, dass die Schallübertragung auf ein bei Verlegung eines Teppichbodens sich ergebendes Maß reduziert wird,

hilfsweise, die Antragsgegner zu verpflichten, durch bauliche Veränderung der Bodenbeläge dafür Sorge zu tragen, dass die Trittschallübertragung auf ihre Wohnung den Normtrittschallpegel nach den DIN-Vorschriften nicht übersteigt,

weiter hilfsweise, die Antragsgegner zu verpflichten, Trittschallemissionen zu unterlassen, die durch Gehgeräusche mit Schuhen und das Rücken von Stühlen entstehen oder über das bei Einbringen eines Teppichbodens sich ergebende Maß hinausgehen.

Nach Einholung eines Sachverständigengutachtens hat das Amtsgericht den Antrag zurückgewiesen. Es hat dabei ausgeführt, das Gutachten habe ergeben, dass durch die Umbaumaßnahmen weder eine Veränderung des Luft- noch des Trittschallschutzes erzielt worden sei. Im Übrigen seien DIN- gerechte Schallschutzwerte auch vor den Umbaumaßnahmen nicht erzielt worden, so dass den Antragstellern nach dem Umbau ein Anspruch auf Einhaltung der DIN-Vorschriften nicht zustehe.

Gegen diese Entscheidung wenden sich die Antragsteller mit ihrer formell nicht zu beanstandenden sofortigen Beschwerde, mit der sie im Wesentlichen ihr erstinstanzliches Vorbringen vertiefen. Sie meinen, die Antragsgegner hätten anlässlich ihrer Umbaumaßnahmen die Werte aus der aktuellen DIN-Norm zu beachten; diese würden, wie sich aus dem Sachverständigengutachten ergebe, hier nicht erreicht. Der begehrte Anspruch folge aus einer Entscheidung des Bundesgerichtshofes (NJW 2005, 218), der zwar ein Mietrechtsstreit zu Grunde läge, deren tragende Gründe aber gleichwohl auf das vorliegende Verfahren übertragbar seien.

B.

Die gemäß § 45 Abs. 1 WEG (a.F.) statthafte, fristgerechte und auch im Übrigen gemäß § 22 FGG zulässige sofortige Beschwerde hat in der Sache keinen Erfolg.

Die Entscheidung ist zwar formell fehlerhaft, was jedoch ohne Auswirkung bleibt (1.).

Materiell-rechtlich ist sie indes nicht zu erinnern (2.).

1.

Die angegriffene Entscheidung ist allerdings rechtsfehlerhaft, weil die übrigen Eigentümer am amtsgerichtlichen Verfahren entgegen § 43 IV Nr. 1, I Nr. 1 WEG nicht beteiligt worden sind. In Hinblick auf die möglichen Auswirkungen des nicht ausreichenden Schallschutzes sowohl für das Sondereigentum der übrigen Eigentümer liegt hier – entgegen der Ansicht des Amtsgerichts – insbesondere kein Ausnahmefall vor, der eine Beteiligung der übrigen Wohnungseigentümer entbehrlich machen könnte (vgl. dazu BayObLG, NZM 2000, 247 = ZWE 2000, 418). Die gesetzlich vorgesehene und hier versäumte Beteiligung der übrigen Wohnungseigentümer braucht jedoch auch im Beschwerdeverfahren nicht nachgeholt zu werden, da eine weitere Sachaufklärung nicht notwendig ist und nur rechtliches Gehör gewährt werden soll (vgl. BGH, NJW 1998, 755; BayObLG, NZM 2000, 247). Die bisher Beteiligten gehen übereinstimmend davon aus, dass mögliche Geräuschbelästigungen im Wesentlichen die Antragsteller und die Antragsgegner betreffen, so dass eine weitere Sachaufklärung nicht geboten ist. Das erforderliche rechtliche Gehör ist zwar nicht gewährt worden. Da durch die Entscheidung des Amtsgerichts wegen seiner den Antrag zurückweisenden Wirkung aber die Rechte der übrigen Wohnungseigentümer nicht betroffen werden, ist hier ausnahmsweise eine ausdrückliche Gewährung rechtlichen Gehörs entbehrlich.

2.

Die Entscheidung des Amtsgerichts ist materiell-rechtlich nicht zu erinnern.

a)

Soweit die Antragsteller mit ihrem Hauptantrag erreichen wollen, die Antragsgegner zu verpflichten, durch bauliche Veränderungen der eingebrachten Fußbodenbeläge darauf hinzuwirken, dass die Schallübertragung auf ein bei Verlegung eines Teppichbodens ergebende Maß reduziert wird, setzt ein solcher Anspruch gemäß § 14 Nr. 1 und 3 WEG (a.F.) voraus, dass einem Wohnungseigentümer durch den Gebrauch des Sondereigentums eines anderen Wohnungseigentümers ein über ein unvermeidliches Maß hinausgehender Nachteil erwächst bzw. etwaige Einwirkungen auf die Wohnungseigentümer auf einem unzulässigen Gebrauch des Sondereigentums beruhen. So verhält es sich hier indes nicht.

Der innerhalb des Sondereigentums auf dem Estrich verlegte Bodenbelag (z. B. Teppich, Fliesen, Parkett) ist nach der gesetzlichen Regelung des § 5 I, II WEG (a.F.) sowie nach § 2 Nr. 5 a) der Gemeinschaftsordnung Sondereigentum des jeweiligen Wohnungseigentümers. Der Bodenbelag kann nämlich verändert oder beseitigt werden, ohne dass dadurch ein auf Sondereigentum eines anderen Wohnungseigentümers beruhendes Recht über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt wird (§ 5 I WEG; allg. M.; BayObLG, DWE 1980, 60; Weitnauer, WEG, 7. Aufl., § 5 Rdnr. 8; Palandt/Bassenge, BGB, 52. Aufl., § 5 WEG Rdnr. 3; Augustin, in: RGRK, § 5 RGRKRdnr. 21). Bei Veränderungen des Bodenbelags handelt es sich damit nicht um bauliche Veränderungen i. S. des § 22 I 2 WEG, weil Voraussetzung hierfür ein auf Dauer angelegter Eingriff in die Substanz des gemeinschaftlichen Eigentums wäre (BayObLGZ 1990, 120 (122)). Nachteiligen Auswirkungen einer Veränderung des Bodenbelags auf andere Wohnungseigentümer ist nicht über § 22 I 2 WEG, sondern unmittelbar durch § 14 Nr. 1 WEG zu begegnen. Es geht hier nicht darum, dass ein guter Schallschutz durch Veränderungen des Bodenbelags gemindert wird; der gute Schallschutz stellt sich allenfalls nur bei Wahl eines bestimmten Bodenbelags, z.B. eines Teppichbodens ein. Ein Anspruch darauf, dass dieser von einem Wohnungseigentümer gewählt wird, besteht aber nicht.

Jeder Wohnungseigentümer kann mit dem in seinem Sondereigentum stehenden Bodenbelag, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, nach Belieben verfahren (§ 13 I WEG), ihn insbesondere auch durch einen anderen ersetzen. Ohne Bedeutung ist daher, welche Art von Bodenbelag bei der Überführung der Wohnungen in Wohnungseigentum vorhanden war oder eingebracht wurde. Eine Beschränkung bei der Wahl des Bodenbelags ergibt sich jedoch aus § 14 Nr. 1 WEG. Danach darf von dem Sondereigentum nur in einer Weise Gebrauch gemacht werden, dass dadurch keinem anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Wird dieses Maß überschritten, kann jeder Wohnungseigentümer den Störer auf Beseitigung oder Unterlassung in

Anspruch nehmen (§ 15 III WEG, § 1004 I BGB). Andernfalls muss die Beeinträchtigung hingenommen werden (§ 14 Nr. 3 WEG).

Bei einer Veränderung des Bodenbelags kann ein nicht hinzunehmender Nachteil insbesondere in der erhöhten Lärmbeeinträchtigung der in der darunterliegenden Wohnung lebenden Personen liegen. Die Feststellung, welche Nachteile bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidlich sind, also hingenommen werden müssen, kann im Einzelfall Schwierigkeiten bereiten. Soweit jedoch DIN-Vorschriften vorhanden sind, können sie als brauchbarer Maßstab herangezogen werden. Für den Schallschutz zwischen Wohnungen enthält die DIN 4109 in der seit dem Jahr 1989 geltenden Fassung die einzuhaltenden Anforderungen (s. hierzu BayObLG, WuM 1992, 497; vgl. BGH, NJW-RR 1986, 755 (756); BayObLG, Beschl. v. 2. 9. 1993 – ZZ BR 63/93). Diese Vorschrift ist hier deshalb anzuwenden, weil die Wohnungseigentümer nur den Schallschutz verlangen können, der im Zeitpunkt der Begründung des Wohnungseigentums an einem Altbau bestand. Damit kommt es für die Beurteilung des ausreichenden Schallschutzes nicht auf die gesetzlichen Bestimmungen bei Errichtung des Gebäudes Anfang der 1960-er Jahre, sondern auf die bei Überführung der Wohnungen in Wohnungseigentum im Jahre 1995 an.

Ausweislich des eingeholten Sachverständigengutachtens entspricht der Trittschallschutz zwar nicht den Anforderungen, die die DIN 4109 in der seit dem Jahr 1989 geltenden Fassung normiert; hingegen kann bei bestehendem unzureichenden Schallschutz trotz eventueller Lärmbelästigungen keine Abhilfe von einem anderen Sondereigentümer verlangt werden, wenn dieser im Übrigen keine die Situation verschlechternden Maßnahmen durchgeführt hat (Oberlandesgericht Stuttgart, WE 1995, 24; Oberlandesgericht Köln, NZM 2001, 135). So verhält es sich hier. Der mangelhafte Schallschutz beruht hier auf baulichen Gegebenheiten. Allerdings haben sich vorliegend die Verhältnisse verschlechtert, weil der ursprünglich eingebrachte Teppich mit dem Verlegen der Fliesen durch die Antragsgegner entfernt wurde. Die Antragsgegner haben dadurch jedoch die Schallschutzsituation nicht verschlechtert, wie der Sachverständige gezeigt hat. Durch den von den Antragsgegnern herbeigeführten Austausch des Bodenbelages Linoleum durch Fliesen und durch das Heraustrennen der nichttragenden Wand zwischen Küche und vormaligen Schlafzimmer haben sich weder der Luft- noch der Trittschallschutz verändert. Denn maßgeblich für den Schallschutz ist das Material des Bodenbelages; sowohl bei dem Linoleum wie bei den Fliesen handelt es sich um einen so genannten harten Bodenbelag, deren Schallschutz im Wesentlichen identisch sind. Damit kommen die Antragsgegner schon nicht als Störer und damit als Anspruchsgegner eines Anspruchs aus §§ 14 Nr. 1, 15 III WEG, § 1004 BGB in Betracht.

b)

Der Antrag hat auch keinen Erfolg, soweit die Antragsteller die Antragsgegner hilfsweise zu verpflichten begehren, durch bauliche Veränderung der Bodenbeläge dafür Sorge zu tragen, dass die Trittschallübertragung auf ihre Wohnung den Normtrittschallpegel nach den DIN-Vorschriften nicht übersteigt.

Sofern sich die Antragsteller insoweit auf eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs stützen (NZM 2005, 60), vermag diese den Antragstellern nicht weiterzuhelfen. Der Bundesgerichtshof hatte in der genannten Entscheidung festgestellt, dass ein Mieter dann die Einbringung von Lärmschutzmaßnahmen verlangen kann, die den Anforderungen der zur Zeit des Umbaus geltenden DIN-Normen genügen, wenn der Vermieter selbst bauliche Veränderungen vornimmt. Das Amtsgericht hatte bereits zutreffend festgestellt, dass diese mietrechtliche Entscheidung im hier vorliegenden Wohnungseigentumsstreit keine Anwendung finden kann, da die Interessenslage in einem Mietverhältnis anders zu bewerten ist als zwischen Wohnungseigentümern. Anderes kann nur – für den hier nicht vorliegenden Fall – Geltung beanspruchen, wenn ein Wohnungseigentümer z.B. auf Grund einer vertraglich vereinbarten Ausbaureserve eine zusätzliche Wohnung errichtet: diese hat dann den aktuellen DIN-Vorschriften zu genügen, weil in diesem Falle die Interessenslage von Mietern wie Wohnungseigentümern im Hinblick auf etwaigen Schallschutz ähnlich sind.

Schließlich haben die Antragsteller auch keinen Anspruch auf Einhaltung des derzeitigen aktuellen Trittschallschutzes z. B. durch das Einbringen eines Teppichs, weil es sich bei einem Teppich nicht um einen Sonderrechtsbestandteil der Wohnung der Antragsgegner handelt und nur ein solcher von den Vorschriften des § 14 WEG umfasst wird.

c)

Schließlich hat der Antrag hier auch keinen Erfolg, soweit die Antragsteller in der mündlichen Verhandlung vor dem Amtsgericht weiter hilfsweise beantragt hatten, die Antragsgegner zu verpflichten, Trittschallemissionen zu unterlassen, die durch Gehgeräusche mit Schuhen und das Rücken von Stühlen entstehen, über das bei Einbringen eines Teppichbodens sich ergebende Maß hinausgehen. Dabei verkennt die Kammer nicht, dass ruhestörendes Lärmen über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgehen kann (vgl. Bärmann/Pick, WEG, 6. Aufl., § 13 Rdnr. 55). Der Vortrag der Antragsteller ist für einen solchen etwaigen Anspruch indes nicht ausreichend. Dazu hätten sie die Beeinträchtigungen konkreter schildern müssen, um die Kammer in die Lage zu versetzen, festzustellen, dass die Beeinträchtigungen über das nach § 14 Nr. 1, 3 WEG hinzunehmende Maß hinausgehen und damit den geltend gemachten Unterlassungsanspruch begründen (§ 15 III WEG, § 1004 I 2 BGB) können. Ein solcher Vortrag wäre hier auch deshalb zu erwarten gewesen, weil die Antragsgegner dargelegt hatten, dass neben einer zum Haushalt gehörenden Katze nur sie beide die Wohnung nutzen würden und sich in Folge des Umstandes, dass beide einer beruflichen Tätigkeit nachgehen, die mit einer Abwesenheit von der Wohnung verbunden ist, die tatsächliche mit etwaigem Lärm verbundene Nutzung der Wohnung nur eingeschränkt erfolgt. Die Kammer vermag jedenfalls nicht festzustellen, dass die Antragsgegner ihre Wohnung über das gemäß § 14 Nr. 1 WEG hinzunehmende Maß nutzen.

C.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 47 WEG; Anhaltspunkte dafür, dass ausnahmsweise auch eine Erstattung außergerichtlichen Kosten anzuordnen wäre, liegen hier nicht vor.

Die Entscheidung über den Beschwerdewert folgt aus § 48 Abs. 3 WEG. Danach setzt der Richter den Geschäftswert nach dem Interesse der Beteiligten an der Entscheidung fest, den die Kammer, wie das Amtsgericht schon, auf 3.000,00 Euro bemisst.