# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

V ZR 195/11

Verkündet am:
1. Juni 2012
Langendörfer-Kunz
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 1004; WEG § 14 Nr. 1

a) Der DIN 4109 kommt ein erhebliches Gewicht zu, soweit es um die Bestimmung dessen geht, was die Wohnungseigentümer an Beeinträchtigungen durch Luft- und Trittschall zu dulden haben.

b) Der zu gewährende Schallschutz richtet sich grundsätzlich nach den im Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes geltenden Schutzwerten.

c) Der Umstand, dass ein vorhandener Bodenbelag durch einen anderen ersetzt wird, rechtfertigt nicht die Heranziehung der zur Zeit der Durchführung der Maßnahme geltenden Ausgabe der DIN 4109.

d) Es gibt keinen allgemeinen Anspruch auf Beibehaltung eines vorhandenen, die Mindestanforderungen überschreitenden Trittschallschutzes.

BGH, Urteil vom 1. Juni 2012 - V ZR 195/11 - LG Braunschweig
AG Braunschweig

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law



Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 1. Juni 2012 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richterin Dr. Stresemann, den Richter Dr. Czub und die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil der 6. Zivilkammer des Landgerichts Braunschweig vom 19. Juli 2011 wird auf Kosten der Kläger zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Den Klägern gehört eine Eigentumswohnung im ersten Obergeschoss eines 1966 errichteten Gebäudes. Die darüber liegende Wohnung der Beklagten war zum Zeitpunkt des Erwerbs der Kläger im Wohnzimmer und im Flur mit Teppichboden ausgelegt. Nach dem Auszug der langjährigen Mieter der Beklagten wurde der Teppichboden seitens der neuen Mieterin im Wohnzimmer durch Laminat und im Flur durch Fliesen ersetzt. Der neue Belag wurde jeweils auf einer Schallschutzmatte auf dem ursprünglich vorhandenen Parkettfußboden verlegt. In den übrigen Räumen befindet sich unverändert ein Fliesenbelag.

2 Die Kläger machen geltend, seit der Entfernung des Teppichbodens komme es in ihrer Wohnung zu unzumutbaren Lärmbelästigungen durch Tritt-

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

und Luftschall. Sie verlangen von den Beklagten, dass diese ihre Wohnung mit einer verbesserten Trittschalldämmung versehen und dazu näher bezeichnete Maßnahmen durchführen. Die Klage ist in den Vorinstanzen erfolglos geblieben. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagten beantragen, verfolgen die Kläger ihr Klageziel weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

3 Das - sachverständig beratene - Berufungsgericht verneint einen Anspruch der Kläger auf Verbesserung des Trittschallschutzes nach § 1004 BGB i.V.m. § 14 Nr. 1 WEG. Die von der Wohnung der Beklagten ausgehenden akustischen Beeinträchtigungen bewegten sich in dem Bereich der DIN 4109 in der Ausgabe von 1962. Der Austausch der Fußbodenbeläge habe zudem zu einer wesentlichen Verbesserung der Trittschalldämmung im Vergleich zu dem Zustand geführt, der bei der Errichtung des Gebäudes bestanden habe. Dass die Kläger bei dem Erwerb ihrer Wohnung aufgrund des seinerzeit in der Wohnung der Beklagten verlegten Teppichbodens davon ausgegangen seien, das Haus sei nicht hellhörig, führe nicht dazu, dass die Beklagten in Zukunft an diesem Belag festhalten müssten. Der Anspruch sei auch nicht unter dem Gesichtspunkt der Lästigkeit der in der Wohnung der Kläger wahrnehmbaren Geräusche begründet.

II.

4 Die Revision ist nicht begründet.

5 1. Maßstab für die sich zwischen den Wohnungseigentümern hinsichtlich des Schallschutzes ergebenden Pflichten ist § 14 Nr. 1 WEG. Danach ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, von den in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen - wozu nach allgemeiner Auffassung auch der Oberbodenbelag gehört (vgl. BayObLG, NJW-RR 1994, 598, 599; OLG Hamm, ZMR 2001, 842; Weitnauer/Briesemeister, WEG, 9. Aufl., § 5 Rn. 17; Hogenschurz, MDR 2003, 201) - 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 - wie hier mit Blick auf den durch die Mieterin der Beklagten vorgenommenen Austausch des Teppichbodens - nicht auf einem eigenen Tun des Wohnungseigentümers beruht. Denn 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.

6 2. Ein Verstoß gegen die in § 14 Nr. 1 WEG geregelten Pflichten, bei dessen Vorliegen der nachteilig betroffene Wohnungseigentümer sowohl nach § 15 Abs. 3 WEG als auch nach § 1004 Abs. 1 BGB die Unterlassung oder Beseitigung der Beeinträchtigung verlangen kann (vgl. BayObLG, NJW-RR 2000, 747, 748; Klein in Bärmann, WEG, 11. Aufl., § 14 Rn. 42 sowie § 15 Rn. 43), ist indes nicht gegeben.

7 a) Ob der Gebrauch des Sondereigentums bei einem anderen Wohnungseigentümer einen Nachteil im Sinne von § 14 Nr. 1 WEG hervorruft, den dieser nicht hinzunehmen braucht, ist in erster Linie eine Frage tatrichterlicher Würdigung, die revisionsrechtlich nur eingeschränkt überprüfbar ist (vgl.

BayObLG, NZM 2004, 747, 748; OLG München, NJW 2008, 592; OLG Brandenburg, ZWE 2010, 272). Die Prüfung beschränkt sich im Wesentlichen darauf, ob das Berufungsgericht den Rechtsbegriff des Nachteils zutreffend erfasst und ausgelegt, alle für die Beurteilung wesentlichen Umstände berücksichtigt sowie die Denkgesetze und Erfahrungssätze beachtet hat (vgl. Senat, Beschluss vom 7. Oktober 2004 - V ZB 22/04, BGHZ 160, 354, 360 f.; BGH, Urteil vom 1. Juli 2010 - I ZR 176/08, NJW-RR 2011, 117, 118 Rn. 20 - jew. mwN).

8 b) Daran gemessen lässt die Entscheidung des Berufungsgerichts keinen Rechtsfehler erkennen.

9 aa) Zu Recht hat das Berufungsgericht für seine Beurteilung die - mit einer Ausnahme (dazu noch im Folgenden) eingehaltenen - Schallschutzwerte der DIN 4109 herangezogen. Zwar werden durch die Regelung lediglich - zudem rechtlich unverbindliche (vgl. BGH, Urteil vom 14. Mai 1998 - VII ZR 184/97, BGHZ 139, 16, 19 f. mwN) - Mindestanforderungen bezeichnet, die zur Vermeidung unzumutbarer Belästigungen an den Schallschutz im Hochbau gestellt werden (vgl. BGH, Urteil vom 14. Juni 2007 - VII ZR 45/06, BGHZ 172, 346, 352 Rn. 25). Der DIN 4109 kommt gleichwohl ein erhebliches Gewicht zu, soweit es um die Bestimmung dessen geht, was die Wohnungseigentümer an Beeinträchtigungen durch Luft- und Trittschall zu dulden haben (vgl. BayObLG, NZM 2000, 504, 505; OLG München, ZMR 2007, 809, 810; OLG Frankfurt, NZM 2005, 68, 69; Hogenschurz in Köhler/Bassenge, Anwalts-Handbuch Wohnungseigentumsrecht, 2. Aufl., Teil 9 Rn. 320).

10 (1) Maßgeblich ist die Ausgabe von 1962 der DIN 4109, da sich der durch den Eigentümer zu gewährende Schallschutz grundsätzlich nach den im

Zeitpunkt der - hier 1966 erfolgten - Errichtung des Gebäudes geltenden Schutzwerten richtet. Das ist für das Mietrecht anerkannt (vgl. BGH, Urteil vom 6. Oktober 2004 - VIII ZR 355/03, NJW 2005, 218, 219 und vom 7. Juli 2010 - VIII ZR 85/09, NJW 2010, 3088 Rn. 13 mwN), gilt aber in gleicher Weise auch für das Wohnungseigentumsrecht. Spätere Änderungen der Werte, wie sie durch die Neufassung der DIN 4109 im Jahr 1989 vorgenommen wurden, bleiben auf das Verhältnis der Wohnungseigentümer ohne Auswirkungen. Denn andernfalls wäre ein Wohnungseigentümer zur Vermeidung ansonsten drohender Ansprüche der übrigen Wohnungseigentümer gehalten, bei einer Erhöhung des Schutzniveaus den vorhandenen Schallschutz durch nachträgliche Maßnahmen zu verbessern. Eine derartige Verpflichtung sieht das Gesetz indes nicht vor (vgl. OLG Stuttgart, NJW-RR 1994, 1497; Klein in Bärmann, aaO, § 14 Rn. 29 mwN).

11 (2) Der Umstand, dass die Mieterin der Beklagten den vorhandenen Bodenbelag durch einen anderen ersetzt hat, rechtfertigt die Heranziehung der zur Zeit der Durchführung der Maßnahme geltenden Ausgabe der DIN 4109 nicht. Der Austausch des Bodenbelags betrifft ausschließlich die Ausstattung der Wohnung. Nachhaltige Auswirkungen auf die Gebäudesubstanz ergeben sich insoweit jedenfalls dann nicht, wenn in den unter dem Belag befindlichen Estrich und die Geschoßdecke - wie hier - nicht eingegriffen wird. In diesem Fall bleiben die Anforderungen an den Schallschutz unverändert (vgl. BGH, Urteil vom 17. Juni 2009 - VIII ZR 131/08, NJW 2009, 2441, 2442 Rn. 11 f.; OLG Saarbrücken, ZMR 2006, 802; aA OLG Frankfurt, NZM 2005, 68, 69; OLG München, NJW 2008, 592, 593; v. Behr/Pause/Vogel, NJW 2009, 1385, 1389; Sauren, ZWE 2009, 447, 448 mwN; differenzierend Hogenschurz, MDR 2008, 786, 789). Eine bei den übrigen Wohnungseigentümern etwa vorhandene Erwartung, aufgrund der Renovierungsarbeiten seien die nunmehr geltenden

Schallschutzwerte einzuhalten, wird - anders als bei einer baulichen Veränderung des Gebäudes (vgl. BGH, Urteil vom 6. Oktober 2004 - VIII ZR 355/03, NJW 2005, 218, 219) - nicht durch hinreichende äußere Umstände begründet.

12 bb) Ohne Erfolg machen die Kläger geltend, dass der in der DIN 4109 in der Ausgabe von 1962 für die Luftschallübertragung festgelegte Wert bezogen auf das Wohnzimmer ihrer Wohnung um 1 dB überschritten wird. Ein abwehrfähiger Nachteil im Sinne von § 14 Nr. 1 WEG erfordert eine konkrete und objektive Beeinträchtigung; entscheidend ist, ob sich nach der Verkehrsanschauung ein Wohnungseigentümer in der entsprechenden Lage verständlicherweise beeinträchtigt fühlen kann (vgl. Senat, Beschluss vom 19. Dezember 1991 - V ZB 27/90, BGHZ 116, 392, 396 und vom 21. Dezember 2000 - V ZB 45/00, BGHZ 146, 241, 246). Daran fehlt es hier, weil die tatsächlich vorhandene Schalleinwirkung im Vergleich dazu, was nach der DIN 4109 zulässig und damit von den übrigen Wohnungseigentümern grundsätzlich hinzunehmen ist, nicht zu einer spürbaren Mehrbelastung führt. Nach den von dem Berufungsgericht in Bezug genommenen - mit der Revision nicht angegriffenen und daher den Senat bindenden - Feststellungen des Amtsgerichts wird eine Änderung des Schallpegels um 1 bis 2 dB durch das menschliche Gehör nicht wahrgenommen. Das schließt die Annahme einer durch die Überschreitung des Schallschutzwertes begründeten Beeinträchtigung der Kläger aus.

13 cc) Entgegen der Auffassung der Kläger bleibt der Umstand, dass in der Wohnung der Beklagten bislang ein Teppichboden verlegt war, für den Schallschutz ohne Bedeutung.

14 (1) Allerdings kann sich im Einzelfall ein höheres Schutzniveau ergeben, als es durch die DIN 4109 festgelegt wird. Voraussetzung hierfür ist, dass der

Gemeinschaftsordnung Regelungen zum Schallschutz zu entnehmen sind, die über den Mindeststandard hinausgehen (vgl. OLG Köln, NJW-RR 1998, 1312), oder dass die Wohnanlage aufgrund tatsächlicher Umstände, wozu etwa die bei ihrer Errichtung vorhandene Ausstattung oder das Wohnumfeld zählen, ein besonderes Gepräge erhalten hat (vgl. OLG München, NJW 2008, 592 f.; Klein in Bärmann, aaO, § 14 Rn. 13; Kümmel in Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 9. Aufl., § 14 Rn. 13; Timme/Dötsch, WEG, § 14 Rn. 21).

15 (2) Das ist hier indes nicht der Fall. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts wurde der Teppichboden erst zu einem Zeitpunkt nach Errichtung des Gebäudes in der Wohnung der Beklagten verlegt. Auf die Beibehaltung der dadurch geschaffenen Schallsituation haben die Kläger schon deshalb keinen Anspruch, weil sich die Ausstattung im Hinblick darauf, dass der Eigentümer nach § 13 Abs. 1 WEG in der Wahl des Bodenbelags frei ist, letztlich als zufällig erweist (vgl. OLG Düsseldorf, NJW-RR 2008, 681, 682; LG München I, NZM 2005, 590, 591; AG Hamburg, ZMR 2010, 406; Hogenschurz, MDR 2008, 786, 788; aA OLG Schleswig, OLGR 2007, 935, 936). Das gilt selbst dann, wenn der Belag - worauf die Kläger sich berufen - über lange Zeit in der Wohnung belassen wurde und wenn der Schallschutz mit diesem Belag höher war. Hierdurch wird der Eigentümer in seiner Freiheit, was die künftige Ausgestaltung seines Sondereigentums betrifft, nicht eingeschränkt. Es gibt keinen allgemeinen Anspruch auf Beibehaltung eines vorhandenen Trittschallschutzes (a.A. wohl Klein in Bärmann, aaO, § 14 Rn. 29), es gibt nur einen Anspruch darauf, dass sich der Trittschall im Rahmen der schallschutztechnischen Mindestanforderungen hält. Sonstige Umstände, aufgrund deren von einem gegenüber den Anforderungen der DIN 4109 höheren schallschutztechnischen Standard der Wohnanlage auszugehen ist, werden von den Klägern nicht aufgezeigt.

16 dd) Soweit das Berufungsgericht - auf der Grundlage einer Inaugenscheinnahme der Örtlichkeit - angenommen hat, dass die auf das Sondereigentum der Kläger einwirkenden Geräuschimmissionen auch unter dem Gesichtspunkt ihrer Lästigkeit (dazu etwa OLG Düsseldorf, NJW-RR 2008, 681, 683; OLG Köln, ZMR 2004, 462, 463; OLG München, NZM 2005, 509, 510) nicht geeignet sind, einen gegen die Beklagten gerichteten Anspruch auf Verbesserung des Schallschutzes in deren Wohnung zu begründen, erheben die Kläger keine Einwände. Rechtsfehler sind insoweit nicht ersichtlich.

17 3. Entgegen der in der Revisionsbegründung vertretenen Auffassung waren die Beklagten unter dem Gesichtspunkt einer ihnen gegenüber den Klägern zukommenden Treuepflicht nicht daran gehindert, den Teppichboden durch einen anderen Belag zu ersetzen oder ihrer Mieterin den Austausch zu gestatten. Die dem Wohnungseigentümer bei dem Gebrauch seines Sondereigentums obliegenden Pflichten erfahren durch die Vorschrift in § 14 Nr. 1 WEG eine gesetzliche Regelung. Deren Voraussetzungen sind hier nicht erfüllt. Weitergehende Ansprüche aufgrund des zwischen den Wohnungseigentümern bestehenden gesetzlichen Schuldverhältnisses, das die Grundlage für Treue- und Rücksichtnahmepflichten im Sinne von § 241 Abs. 2 BGB darstellt (vgl. Senat, Urteil vom 10. November 2006 - V ZR 62/06, NJW 2007, 292, 293 Rn. 8 mwN), kommen daneben nicht in Betracht.

IV.

18 Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Krüger Stresemann Czub

Brückner Weinland

Vorinstanzen:
AG Braunschweig, Entscheidung vom 15.10.2010 - 119 C 3333/09 -
LG Braunschweig, Entscheidung vom 19.07.2011 - 6 S 479/10 -