**DASV**

Deutsche Anwalts- und

Steuerberatervereinigung

für die mittelständische

Wirtschaft e. V.

**Austausch von Bodenbelägen in einer WEG-Anlage**

ein Artikel von Herrn Rechtsanwalt Hans-Georg Herrmann, Saarbrücken

Häufig kommt es in Wohnungseigentümergemeinschaften zu Streit, weil sich ein Wohnungseigentümer durch Trittschall, der von einer anderen im Haus gelegenen Wohnung ausgeht, gestört fühlt. Solche Situationen entstehen häufig dann, wenn ein Eigentümer beschließt, die Bodenbeläge in seiner Wohnung auszutauschen. Über einen solchen Fall hatte auch der BGH im Urteil vom 26.06.2020 zum Aktenzeichen V ZR 173/19 zu entscheiden. In einer Wohnung war im Jahr 1995 Teppichboden ausgelegt worden. 2008 ließ der Wohnungseigentümer den Teppichboden durch Fliesen ersetzen. Seither fühlte sich ein anderer Hausbewohner durch Trittschall unzumutbar belästigt. Der Trittschallpegel des Fliesenbelages lag bei 66 bis 67 dB. Die Verwalterin der WEG hatte ein Gutachten in Auftrag gegeben, das zum Ergebnis kam, dass die Trittschalldämmung der Wohnungstrenndecke mit dem Fliesenbelag nicht den schallschutztechnischen Mindestanforderungen entsprach.

Der BGH sah nunmehr Ansprüche des klagenden Wohnungseigentümers gemäß § 1004 BGB und § 15 Abs. 3 WEG in Verbindung mit § 14 Nr. 1 WEG als gegeben. Anwendbar sei im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander die DIN 4109, sofern ein vorhandener Bodenbelag durch einen anderen ersetzt wird und dabei nicht in den unter dem Belag befindlichen Estrich und die Geschossdecke eingegriffen wird. Dies soll auch dann gelten, wenn die Trittschalldämmung des Gemeinschaftseigentums mangelhaft ist und der Trittschall ohne diese Mängel am Gemeinschaftseigentum den schallschutztechnischen Mindestanforderungen entspräche.

Nach der Entscheidung muss der Schallschutz in erster Linie durch das im Gemeinschaftseigentum stehende Bauteil gewährleistet werden, insbesondere durch die Art und den Aufbau der Geschossdecke und des Estrich. Daraus wird dann aber nur abgeleitet, dass das mittels der im Gemeinschaftseigentum stehenden Bauteile erreichte Schallschutzniveau im Prinzip erhalten bleiben muss und nicht signifikant verschlechtert werden darf. Davon unabhängig besteht aber die Verpflichtung des Wohnungseigentümers nach § 14 Nr. 1 WEG darauf zu achten, dass die durch die DIN 4109 vorgegebenen schallschutztechnischen Mindestanforderungen bei der Änderung des Bodenbelags im eigenen Sondereigentum eingehalten werden.

Die Rechtslage ist nur dann anders zu beurteilen, wenn die Trittschalldämmung des Gemeinschaftseigentums so mangelhaft ist, dass der Wohnungseigentümer keine zumutbare Abhilfemöglichkeit hat. Solange ihm aber zumutbare Maßnahmen zur Verfügung stehen, an seinem Sondereigentum die Mindestanforderung an den Trittschallschutz einzuhalten, hat er dies umzusetzen. So war der BGH in der oben genannten Entscheidung der Auffassung, die Einhaltung der Mindestanforderungen an den Trittschall sei durch vergleichsweise einfache Maßnahmen erreichbar, zum Beispiel durch die Verlegung eines Teppichbodens oder die Anbringung eines zusätzlichen Bodenbelags auf den bestehenden Fliesen.

Der Autor ist Mitglied der Deutschen Anwalts- und Steuerberatervereinigung für die mittelständische Wirtschaft e.V.

Für Rückfragen stehen Ihnen die Autoren gerne zur Verfügung

Rechtsanwaltspraxis

Dr. Thalhofer, Herrmann & Kollegen

Geibelstraße 1

66121 Saarbrücken

Telefon: 0681 / 968 640 Telefax: 0681 / 968 6420

E-Mail: [herrmann@rechtsanwaltspraxis.com](mailto:herrmann@rechtsanwaltspraxis.com) [www.rechtsanwaltspraxis.com](http://www.rechtsanwaltspraxis.com/)