

# Trittschall

## Überblick

Immer wieder kommt es zu Streitigkeiten der Wohnungseigentümer wegen Geräuscheinwirkungen durch Trittschall. Bedingt insbesondere durch die Bauweise von Altbauten können sich Veränderungen des Bodenbelags innerhalb des Sondereigentums durchaus als störend auswirken. Zahlreiche Auseinandersetzungen belegen, dass gerade Geh- und Laufgeräusche, Stühlerücken oder ähnliche Lärmquellen zu den häufigsten Lärmbelastungen im Bereich des Wohnungseigentums zählen.

## 1 Grundsätze

### 1.1 Schallschutz

Bei Streitigkeiten wegen erhöhter Trittschalleinwirkungen stellt sich natürlich zunächst die Frage, nach welchen Kriterien ausreichender **Schallschutz** überhaupt bestimmt wird. Die Feststellung, welche Nachteile in diesem Zusammenhang noch hinzunehmen sind, kann im Einzelfall Schwierigkeiten bereiten. Soweit jedoch DIN-Vorschriften existieren, können sie als brauchbarer Maßstab herangezogen werden. Für den Schallschutz zwischen Wohnungen enthält die DIN 4109 die maßgebenden Anforderungen. Die Schallschutznorm DIN 4109 ist verpflichtendes öffentliches Recht. In der Regel werden Wohnungseigentumsanlagen unter Einhaltung der Mindestanforderungen an den Schallschutz gebaut. Sollte die Anlage auf Wunsch des Bauherrn jedoch nach erhöhten Anforderungen an den Schallschutz geplant werden, muss dies in der Baubeschreibung festgehalten werden.

## Achtung

### Anforderungen an den Trittschallschutz

Der Bauherr und somit auch die Eigentümergemeinschaft hat jeweils Anspruch auf Einhaltung desjenigen Trittschallschutzes, der bei einwandfreier Herstellung der Estriche und beispielsweise Fliesenarbeiten regelmäßig zu erzielen ist. Dabei kommt es vorrangig nicht auf die etwaige Einhaltung der DIN-Norm oder der bloßen anerkannten Regeln der Technik an. Mittlerweile ist nämlich in der Rechtsprechung anerkannt, dass die Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik oder der DIN-Normen den Unternehmer nicht von Mängelansprüchen befreit, wenn bei mängelfreier Ausführung der vorgesehenen Leistung bessere Schalldämmwerte erreichbar wären (OLG Köln, Urteil v. 10.6.1992, 13 U 267/91). Insoweit bietet die DIN 4109 jedenfalls bei Neubauten nur einen gewissen Mindeststandard.

### 1.2 Sachenrechtliche Zuordnung des Bodenbelags

Der Fußbodenbelag gehört nach der maßgeblichen Bestimmung des **§ 5 Abs. 2 WEG** zum **Sondereigentum** des jeweiligen Wohnungseigentümers. Demgegenüber ist die über der Rohbaudecke liegende Trittschalldämmung dem **Gemeinschaftseigentum** zuzurechnen (BGH, Urteil v. 6.6.1991, VII ZR 372/89). Konsequenz: Ändert nun einer der Wohnungseigentümer den in seinem Sondereigentum verlegten Bodenbelag, macht er von der ihm durch **§ 13 Abs. 1 WEG** eingeräumten Befugnis zur Nutzung seines Wohnungseigentums zunächst bedenkenlos und rechtlich zulässig Gebrauch.

Die Grenzen dieser Befugnis ergeben sich dann 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. Bei einer Auswechslung des Bodenbelags besteht ein solcher Nachteil für andere Wohnungseigentümer i. d. R. in einer Verringerung des Trittschallschutzes.

### Achtung

#### Anspruch aus § 1004 BGB i. V. m. § 14 Nr. 1 WEG

Da es sich bei Veränderungen des Bodenbelags nicht um bauliche Veränderungen i. S. v. § 22 Abs. 1 Satz 2 WEG handelt, da Voraussetzung hierfür ein dauerhafter Eingriff in die Substanz des gemeinschaftlichen Eigentums wäre, können entsprechende Ansprüche nicht auf § 22 Abs. 1 Satz 2 WEG gestützt werden, sondern sind nach § 1004 BGB i. V. m. § 14 Nr. 1 WEG geltend zu machen.

Da die Trittschalldämmung aber in den Bereich des **Gemeinschaftseigentums** fällt, betrifft ihre Dimensionierung und bautechnische Verlegung die erstmalige ordnungsgemäße Herstellung des gemeinschaftlichen Eigentums. Den insoweit bei der Bauerstellung geschaffenen Zustand muss die Eigentümergemeinschaft hinnehmen, solange die Eigentümerversammlung nicht eine nachträgliche Veränderung als Maßnahme **ordnungsmäßiger Verwaltung** beschließt.

## 2 Erstmalige Verlegung von Bodenbelag

Bei der erstmaligen Verlegung eines Bodenbelags einschließlich Estrich ist zunächst zu unterscheiden, ob es infolge mangelhafter Errichtung der Wohnanlage durch den Bauträger zu verstärkten Trittschalleinwirkungen kommt oder aber ggf. einer der Raumeigentümer aufgrund entsprechender Ermächtigung etwa in der Teilungserklärung im Rahmen des Ausbaus seines Raumeigentums entgegen der anerkannten Technik nachteilige Trittschalleinwirkungen verursacht.

### 2.1 Bauträger

Missachtet der Bauträger im Rahmen der Errichtung einer Wohnungseigentumsanlage die anerkannten Regeln der Technik oder kommt es etwa aufgrund von Planungsfehlern zu erhöhten Trittschalleinwirkungen, haben die Wohnungseigentümer selbstverständlich einen Anspruch auf Mängelbeseitigung gegen den Bauträger.

Wirken sich nun Mängel des Trittschallschutzes konkret auf ein Sondereigentum aus, kann der betroffene Wohnungseigentümer nach entsprechender Ermächtigung durch die übrigen Wohnungseigentümer den Mängelbeseitigungsanspruch geltend machen. Soweit entsprechende Schadensersatzansprüche gegen den Bauträger geltend gemacht werden, kann der davon betroffene und von der Eigentümergemeinschaft zur Durchsetzung ermächtigte Wohnungseigentümer Zahlung des für die Beseitigung der Mängel erforderlichen Betrags jedoch grundsätzlich nur an die Gemeinschaft verlangen (BGH, a. O.).

### 2.2 Raumeigentümer

Häufig finden sich in der **Teilungserklärung** Ermächtigungen zugunsten einzelner Raumeigentümer, beispielsweise in der Wohnanlage vorhandene Dachgeschossflächen ausbauen zu dürfen. Wird dann auch ein Bodenbelag verlegt, so hat dies nach den anerkannten Regeln der Baukunst zu erfolgen. Jeder Raumeigentümer ist nach **§ 14 Nr. 1 WEG** zur ordnungsmäßigen Instandhaltung seines Sondereigentums verpflichtet. Gleiches gilt gemäß **§ 21 Abs. 4, 5 Nr. 2 WEG** hinsichtlich des gemeinschaftlichen Eigentums.

Zur ordnungsgemäßen **Instandhaltung oder Instandsetzung** gehört dabei auch die erstmalige Herstellung eines ordnungsmäßigen Zustands, die gerade die erstmalige Verlegung eines Bodenbelags betrifft. Jeder Eigentümer, der beim erlaubten Ausbau seiner Dachgeschossräume zu Wohnzwecken einen nicht den anerkannten Regeln der Baukunst entsprechenden Estrich einbaut, kann jedenfalls vom Eigentümer der darunter liegenden Wohnung unmittelbar auf Verbesserung des Schallschutzes in Anspruch genommen werden (BayObLG, Beschluss v. 2.4.1992, 2Z BR 9/92).

### 3 Nachträgliche Veränderung des Bodenbelags

#### 3.1 Grundsätze

Häufiger Streitpunkt in Eigentümergeinschaften sind Trittschalleinwirkungen aufgrund Änderungen des Bodenbelags in einzelnen Raumeigentumseinheiten. Bei nachträglicher Veränderung des Bodenbelags im Bereich des **Sondereigentums** kann jeder Wohnungseigentümer grundsätzlich den Schallschutz verlangen, der im Zeitpunkt der Begründung des Wohnungseigentums bestand. Bei anfänglich unzureichendem Schallschutz kann von einem bestimmten Sondereigentümer also nur insoweit Abhilfe verlangt werden, als dieser durch die Änderung des Bodenbelags eine bauliche Maßnahme durchführt, die die bestehende Situation verschlechtert. Hat demnach ein Wohnungseigentümer nach Erwerb der Wohnung Veränderungen gegenüber dem Zustand bei Aufteilung des Wohnungseigentums herbeigeführt, kommt er grundsätzlich als so genannter Handlungsstörer und damit als Anspruchsgegner eines Beseitigungsanspruchs aus **§ 1004 BGB** in Betracht. ).

#### Achtung

##### Zustandsstörer

Hat der Rechtsvorgänger des aktuellen Wohnungseigentümers durch Änderung des Bodenbelags eine Beeinträchtigung geschaffen, so kann der jetzige Wohnungseigentümer lediglich als so genannter "Zustandsstörer" auf Duldung der Beseitigung in Anspruch genommen werden (BayObLG, Beschluss v. 27.3.2003, 2Z BR 122/02

#### 3.2 Maßstab ist bauliches Niveau

Im Hinblick darauf, welche Anforderungen konkret an den Schallschutz zu stellen sind, sind nicht unbedingt die maßgeblichen DIN-Normen heranzuziehen. Maßstab ist ausschließlich das in der konkreten Wohnungseigentumsanlage vorhandene bauliche Niveau. Denn die DIN-Normen sichern ja lediglich einen Mindeststandard (OLG Köln, Beschluss v. 31.10.2002, 2Z BR 105/02).

#### Hinweis

##### Altbau

Grundsätzlich können die Wohnungseigentümer nur den Schallschutz verlangen, der im Zeitpunkt der Begründung des Wohnungseigentums an einem Altbau bestand. Bei bestehendem unzureichendem Schallschutz trotz eventueller Lärmbelastigungen kann von einem Sondereigentümer keine Abhilfe verlangt werden, wenn dieser im Übrigen keine die Situation verschlechternden Maßnahmen durchgeführt hat (u. a. OLG Köln, Beschluss v. 9.10.2000, 16 Wx 102/00).

Ganz allgemein liegt nämlich bei allgemeiner Hellhörigkeit in einer Wohnanlage die Vermutung nahe, dass nicht etwa eine mangelhafte Verlegung des Bodenbelags Ursache des Trittschalls ist, sondern eben die konkrete Bauausführung der Wohnanlage. Der

betreffende Wohnungseigentümer ist jedoch ganz sicherlich nicht verpflichtet, Maßnahmen zur Verbesserung des bestehenden Schallschutzes durchzuführen (u. a. OLG Düsseldorf, Beschluss v. 12.11.2001, 3 Wx 256/01).

### 3.3 Regelungen in der Gemeinschaftsordnung

Grundsätzlich ist bei der Entscheidung, ob durch die Wahl eines bestimmten Fußbodenmaterials ein Nachteil i. S. v. **§ 14 Nr. 1 WEG** entsteht, auf objektivierbare Maßstäbe abzustellen. Insofern gewinnen zwar mangels anderweitiger Anhaltspunkte insbesondere die Vorschriften der DIN Bedeutung und hier die maßgebliche DIN 4109. Dies gilt jedoch dann nicht, wenn die Eigentümer durch rechtsverbindliches Gemeinschaftsrecht, insbesondere die **Gemeinschaftsordnung**, einen anderen, höheren Standard festgeschrieben haben. In diesem Fall ist nicht auf die DIN-Vorschriften, die nur einen Mindeststandard sichern, sondern auf die besonderen Festlegungen der individuellen Eigentümergemeinschaft abzustellen.

#### Achtung

#### Regelungen in der Gemeinschaftsordnung

Die Gemeinschaftsordnung kann jedenfalls wirksam vorschreiben, dass die Eigentümer innerhalb ihres Sondereigentums über die gesetzlichen oder sich aus den DIN-Normen ergebenden Standards zur Lärmvermeidung hinaus weitergehende Lärmschutzmaßnahmen treffen müssen (OLG Köln, Beschluss v. 14.11.1997, 16 Wx 275/97). Zur Feststellung der ursprünglichen Ausstattung der Wohnanlage im Zeitpunkt der Begründung des Wohnungseigentums kann im Hinblick auf veränderte Schalleinwirkungen beispielsweise die Baubeschreibung herangezogen werden.

### 3.4 Beseitigungsanspruch

Ersetzt ein Wohnungseigentümer im Bereich seines Sondereigentums einen vorhandenen Bodenbelag, so haftet er gemäß **§ 14 Nr. 1 WEG** nur für eine Verringerung des vorhandenen Trittschallschutzes (OLG Hamm, Beschluss v. 15.3.2001, 15 W 39/01 - Fliesenverlegung).

Ein Beseitigungsanspruch setzt stets voraus, dass durch die nicht regelgerechte Verlegung beispielsweise eines Fliesenbodens eine nicht unerhebliche Verschlechterung des Schallschutzes für das entsprechende Sondereigentum eingetreten ist. Der Anspruch auf Beseitigung einer entstandenen Schallbrücke - durch die nicht der Technik entsprechende Verlegung des Fliesenbelags, richtet sich nach **§ 1004 Abs. 1 BGB**.

Zur Feststellung der negativen Veränderung des Trittschallschutzes genügt es nun nicht, nur im betreffenden Sondereigentum entsprechende **Schallmessungen** bzw. Untersuchungen vorzunehmen. Hier sind vielmehr vergleichende Schallmessungen in anderen Sondereigentumsbereichen erforderlich, um tatsächlich eine Verschlechterung feststellen zu können. Denn im Ergebnis könnte sich durchaus durch Verlegung bzw. Auswechslung eines Bodenbelags ergeben, dass etwa die maßgeblichen Grenzwerte der DIN 4109 für den Trittschallschutzmaßstab nicht eingehalten sind. Das aber besagt noch nichts darüber, dass eine letztlich verschlechternde Situation eingetreten ist. Ergibt sich nämlich auch in anderen Bereichen der Wohnanlage, dass die Grenzwerte nicht erreicht werden, so führt nicht die Verlegung bzw. Auswechslung des Bodenbelags zu einer Verschlechterung des Schallschutzes, sondern die Anlage ist schlicht nicht unter Einhaltung der Mindestanforderungen an den Schallschutz erbaut worden - und hierfür haftet ein einzelner Wohnungseigentümer sicherlich nicht.