



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

V ZR 276/16

Verkündet am:  
16. März 2018  
Weschenfelder  
Amtsinspektorin  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

WEG § 14 Nr. 1

Ob nach einer Baumaßnahme im Bereich des Sondereigentums, bei der auch in das gemeinschaftliche Eigentum eingriffen worden ist, die im Zeitpunkt der Baumaßnahme geltenden Anforderungen an den Schallschutz einzuhalten sind, bestimmt sich nach dem Gewicht des Eingriffs in die Gebäudesubstanz. Nur grundlegende Um- oder Ausbauten wie etwa ein Dachgeschossausbau begründen eine Pflicht zur Beachtung der aktuellen technischen Anforderungen an den Schallschutz; dagegen kann bei Sanierungsmaßnahmen, die der üblichen Instandsetzung oder (ggf. zugleich) der Modernisierung des Sondereigentums dienen, ein verbessertes Schallschutzniveau im Grundsatz nicht beansprucht werden (Fortführung der Senatsurteile vom 1. Juni 2012 - V ZR 195/11, NJW 2012, 2725 Rn. 11, und vom 27. Februar 2015 - V ZR 73/14, ZfIR 2015, 391 Rn. 7).

BGH, Urteil vom 16. März 2018 - V ZR 276/16 - LG Hamburg  
AG Hamburg-Harburg

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 16. Februar 2018 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland, den Richter Dr. Göbel und die Richterin Haberkamp

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des Landgerichts Hamburg - Zivilkammer 18 - vom 26. Oktober 2016 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Parteien sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft. Die Anlage wurde im Jahr 1990 errichtet. Die Wohnung der Beklagten liegt über der der Klägerin. Bei einer Modernisierung des Badezimmers im Jahr 2012 ließen die Beklagten den Estrich vollständig entfernen und eine Fußbodenheizung einbauen. Ferner wurden der Fliesenbelag sowie die Sanitärobjekte vollständig erneuert und eine Steigleitung unter Putz verlegt. Gestützt auf die Behauptung, der Schallschutz habe sich durch die Badmodernisierung verschlechtert, hat die Klägerin mit der Klage verlangt, dass die Beklagten bestimmte Schallschutzmaßnahmen in näher bezeichneter Ausführung ergreifen, hilfsweise, dass sie ein Schallschutzniveau auf dem Stand von 2012, hilfsweise auf dem Stand von 1990 herstellen. Das Amtsgericht hat der Klage insoweit stattgegeben, als die

Beklagten eine Trittschalldämmung und einen schwimmenden Estrich nach näheren Vorgaben wiederherstellen sollen. Im Übrigen hat es die Klage abgewiesen. Mit ihrer Berufung hat die Klägerin erreichen wollen, dass die Beklagten bestimmte weitere Maßnahmen vornehmen. Hilfsweise sollen sie dazu verurteilt werden, geeignete Maßnahmen zu treffen, durch die der Tritt- und Installationsschall

1. den Anforderungen der Schallschutzstufe III der Richtlinie VDI 4100:2012-10 (Trittschallpegel:  $\leq 37$  dB; Installationsschallpegel:  $\leq 24$  dB),
2. hilfsweise den Anforderungen der Schallschutzstufe II der Richtlinie VDI 4100:2012-10 (Trittschallpegel:  $\leq 44$  dB; Installationsschallpegel:  $\leq 25$  dB),
3. hilfsweise den Anforderungen der DIN 4109-89 Beiblatt 2 (Trittschallpegel:  $\leq 46$  dB; Installationsschallpegel:  $\leq 25$  dB) genügt.

- 2 Das Landgericht hat das Urteil des Amtsgerichts geändert und unter Zurückweisung der weitergehenden Berufung nur dem dritten Hilfsantrag insoweit stattgegeben, als es die Beklagten verurteilt hat, durch geeignete bauliche Maßnahmen im Bereich des Badezimmers eine Trittschalldämmung dergestalt zu schaffen, dass der Trittschall 46 dB nicht übersteigt. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagten beantragen, will die Klägerin erreichen, dass dem ersten, hilfsweise dem zweiten Hilfsantrag stattgegeben wird.

Entscheidungsgründe:

I.

3

Das sachverständig beratene Berufungsgericht meint, der Klägerin stehe der mit dem Hauptantrag geltend gemachte Anspruch auf Vornahme bestimmter Maßnahmen nicht zu, weil es dem Störer überlassen sei, auf welche Weise er die Störung beseitige. Sie könne aber gemäß § 1004 BGB i.V.m. § 14 Nr. 1 WEG von den Beklagten verlangen, dass ein Trittschallpegel von 46 dB nicht überschritten werde; tatsächlich erreiche der Trittschall nach der Badsanierung Werte von 52 dB (diagonale Messung) bzw. 57 dB (vertikale Messung). Das einzuhaltende Schallschutzniveau richte sich nach den bei Errichtung des Gebäudes geltenden Grenzwerten. Zu dieser Zeit habe Beiblatt 2 der maßgeblichen DIN 4109-89 bereits einen Vorschlag für erhöhten Schallschutz ( $\leq 46$  dB) enthalten; die Einhaltung dieser Schallschutzwerte dürfe die Klägerin berechtigterweise erwarten, weil sie bei einer der Baubeschreibung entsprechenden Errichtung des Gebäudes erreicht wurden. Ein Anspruch auf darüber hinausgehenden Schallschutz bestehe dagegen nicht. Der Eingriff in den Estrich sei unerheblich, weil die Beklagten einen einzelnen Raum renoviert hätten, ohne ihre Wohnung grundlegend umzugestalten. Es seien auch keine anderen Umstände ersichtlich, aufgrund derer die Klägerin ein höheres Schallschutzniveau beanspruchen könne. Die maßgebliche Gemeinschaftsordnung enthalte keine Vorgaben zum Schallschutz. Eine Verbesserung des Installationsschallpegels könne die Klägerin nicht beanspruchen, weil insoweit der erhöhte Schallschutzwert gemäß DIN 4109-89, Beiblatt 2 ( $\leq 25$  dB) nur geringfügig und kaum wahrnehmbar überschritten werde.

II.

4 Die Revision der Klägerin hat keinen Erfolg. Da die Beklagten die Verurteilung hinnehmen und die Klägerin nur die Abweisung der ersten beiden Hilfsanträge angreift, kommt es allein darauf an, ob die Klägerin die Einhaltung eines höheren Schallschutzniveaus als bereits zugesprochen verlangen kann. Einen solchen weitergehenden Anspruch verneint das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei.

5 1. Rechtlicher Maßstab für die zwischen den Wohnungseigentümern hinsichtlich des Schallschutzes bestehenden Pflichten ist § 14 Nr. 1 WEG, wonach jeder Wohnungseigentümer verpflichtet ist, von den in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen sowie von dem gemeinschaftlichen Eigentum 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. Diese Bestimmung, die auch bei den Schallschutz beeinflussenden Veränderungen des Sondereigentums maßgeblich ist (vgl. Senat, Urteil vom 1. Juni 2012 - V ZR 195/11, NJW 2012, 2725 Rn. 5), ist hier aufgrund der in § 22 Abs. 1 WEG enthaltenen Verweisung anzuwenden. Denn für das Revisionsverfahren ist davon auszugehen, dass die Beklagten ohne Zustimmung der Klägerin eine bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums im Sinne von § 22 Abs. 1 WEG vorgenommen haben, indem sie den Estrich entfernt und den Bodenaufbau sodann erneuert haben.

6 a) Während der Oberbodenbelag im Sondereigentum steht (vgl. Senat, Urteil vom 1. Juni 2012 - V ZR 195/11, NJW 2012, 2725 Rn. 5 ff. mwN), ist jedenfalls die Trittschalldämmung gemeinschaftliches Eigentum (vgl. BGH, Urteil vom 6. Juni 1991 - VII ZR 372/89, BGHZ 114, 383, 387). Auch der Estrich wird

überwiegend als Gemeinschaftseigentum eingeordnet (vgl. OLG Düsseldorf, NJW-RR 2001, 1594; OLG Köln, NZM 2002, 125; OLG München, Rpfleger 1985, 437; Bärmann/Merle, WEG, 13. Aufl., § 22 Rn. 42; Grziwotz in Jennißen, WEG, 5. Aufl., § 5 Rn. 75; Riecke/Schmid/Schneider, WEG, 4. Aufl., § 5 Rn. 45; BeckOK WEG/Gerono, 33. Edition [1.1.2008], § 5 Rn. 42; BeckOGK/Schultzky, WEG [1.11.2017], § 5 Rn. 70; aA [Sondereigentum] Schlüter, ZWE 2012, 310). Nach anderer Ansicht soll dies nur dann anzunehmen sein, wenn er der Dämmung und Isolierung dient (so Bärmann/Armbrüster, WEG, 13. Aufl., § 5 Rn. 74; MüKoBGB/Commichau, 7. Aufl., § 5 WEG Rn. 12 „Fußboden“; Sauren, WEG, 6. Aufl., § 1 Rn. 10E „Estrich“; Hügel/Elzer, WEG, 2. Aufl., § 5 Rn. 40 „Estrich“).

7            b) Ob der Estrich stets Teil des gemeinschaftlichen Eigentums ist, kann hier offenbleiben. Mangels gegenteiliger Feststellungen ist zugunsten der Klägerin nämlich zu unterstellen, dass der von den Beklagten entfernte Estrich auch der Dämmung und Isolierung gedient hat. Jedenfalls unter dieser Voraussetzung steht er gemäß § 5 Abs. 1 WEG im gemeinschaftlichen Eigentum, da er nicht beseitigt werden kann, ohne dass Rechte anderer Wohnungseigentümer über das nach § 14 Nr. 1 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt werden (vgl. BGH, Urteil vom 6. Juni 1991 - VII ZR 372/89, BGHZ 114, 383, 387).

8            2. Ein Verstoß gegen die in § 22 Abs. 1 i.V.m. § 14 Nr. 1 WEG geregelten Pflichten, bei dessen Vorliegen ein nachteilig betroffener Wohnungseigentümer sowohl nach § 15 Abs. 3 WEG als auch nach § 1004 Abs. 1 BGB die Unterlassung oder Beseitigung der Beeinträchtigung verlangen kann, ist indes nicht gegeben; dass das Berufungsgericht einen Nachteil der Klägerin verneint, hält der insoweit ohnehin eingeschränkten revisionsrechtlichen Überprüfung (vgl. Senat, Urteil vom 1. Juni 2012 - V ZR 195/11, NJW 2012, 2725 Rn. 7 mwN) stand.

- 9 a) Der im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander zu gewährende Schallschutz richtet sich nach der Rechtsprechung des Senats grundsätzlich nach der zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden Ausgabe der DIN 4109, wenn ein vorhandener Bodenbelag durch einen anderen ersetzt und dabei nicht in den unter dem Belag befindlichen Estrich und die Geschossdecke eingegriffen wird (ausführlich Senat, Urteil vom 1. Juni 2012 - V ZR 195/11, aaO Rn. 9 ff. mwN; ebenso zu den Ansprüchen des Mieters BGH, Urteil vom 17. Juni 2009 - VIII ZR 131/08, NJW 2009, 2441 Rn. 11 f.), also das Sonder- und nicht das Gemeinschaftseigentum verändert wird. Geklärt hat der Senat ferner, dass sich bei derartigen Veränderungen ein höheres Schallschutzniveau nicht aus einem besonderen Gepräge der Wohnanlage (vgl. Senat, Urteil vom 27. Februar 2015 - V ZR 73/14, ZfIR 2015, 391 Rn. 10 ff.) und insbesondere nicht aus der bei Gebäudeerrichtung maßgeblichen Baubeschreibung ergeben kann (vgl. Senat, Urteil vom 27. Februar 2015 - V ZR 73/14, aaO Rn. 15).
- 10 b) Ausdrücklich offen gelassen hat der Senat dagegen bislang, ob dieselben Maßstäbe gelten, wenn bei der Erneuerung des Bodenbelags auch in den Estrich oder in die Geschossdecke eingegriffen wird (vgl. Senat, Urteil vom 1. Juni 2012 - V ZR 195/11, NJW 2012, 2725 Rn. 11; Urteil vom 27. Februar 2015 - V ZR 73/14, ZfIR 2015, 391 Rn. 7; offen insoweit auch hinsichtlich der Ansprüche des Mieters BGH, Urteil vom 17. Juni 2009 - VIII ZR 131/08, NJW 2009, 2441 Rn. 11 aE); diese Frage hat das Berufungsgericht zu Recht zur Zulassung der Revision veranlasst.
- 11 aa) Insoweit entspricht es verbreiteter und im Ansatz zutreffender Ansicht, dass jedenfalls bei erheblichen Eingriffen in das Gemeinschaftseigentum der aktuell geforderte Schallschutz eingehalten werden muss (vgl. BayObLG, NZM 2000, 504; LG Berlin, GE 2013, 1599; Hogenschurz, ZfIR 2015, 394, 395).

Für das Mietrecht hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass bei der nachträglichen Aufstockung eines älteren Wohnhauses um ein weiteres Wohngeschoss der Mieter der darunter liegenden (zuvor obersten) Wohnung - vorbehaltlich weitergehender vertraglicher Vereinbarungen - jedenfalls Anspruch darauf hat, dass die Trittschalldämmung den Mindeststandards genügt, die sich aus den im Zeitpunkt der Aufstockung geltenden DIN-Normen ergeben (vgl. BGH, Urteil vom 6. Oktober 2004 - VIII ZR 355/03, NJW 2005, 218, 219); die Intensität eines solchen Eingriffs in die Gebäudesubstanz ist nämlich - anders als die bloße Auswechslung des Bodenbelags - mit einem Neubau oder einer grundlegenden Veränderung des Gebäudes vergleichbar (vgl. BGH, Urteil vom 17. Juni 2009 - VIII ZR 131/08, NJW 2009, 2441 Rn. 11 f.).

- 12           bb) Von diesen Überlegungen ist auch im Verhältnis von Wohnungseigentümern untereinander auszugehen. Zu trennen sind dabei zwei Fragen: nämlich erstens, ob die im Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes oder die im Zeitpunkt der Baumaßnahme geltenden technischen Vorgaben heranzuziehen sind, und zweitens, welches konkrete Schallschutzniveau einzuhalten ist.
- 13           (1) Ob nach einer Baumaßnahme im Bereich des Sondereigentums, bei der auch in das gemeinschaftliche Eigentum eingriffen worden ist, die im Zeitpunkt der Baumaßnahme geltenden Anforderungen an den Schallschutz maßgeblich sind, bestimmt sich nach dem Gewicht des Eingriffs in die Gebäudesubstanz.
- 14           (a) Allein aus dem Umstand, dass bei Renovierungsarbeiten in das gemeinschaftliche Eigentum eingegriffen wird, ergibt sich kein überzeugender Grund dafür, dass die im Zeitpunkt der Maßnahme anerkannten Schallschutzwerte maßgeblich sein sollen. Zwar muss der Schallschutz in erster Linie durch



die im Gemeinschaftseigentum stehenden Bauteile gewährleistet werden (vgl. Senat, Urteil vom 27. Februar 2015 - V ZR 73/14, ZfIR 2015, 391 Rn. 14). Daraus folgt aber nur, dass das mittels der im Gemeinschaftseigentum stehenden Bauteile bislang erreichte Schallschutzniveau im Prinzip erhalten bleiben muss und jedenfalls nicht signifikant verschlechtert werden darf. Dagegen sind Wohnungseigentümer grundsätzlich nicht gehalten, den vorhandenen Schallschutz bei einer späteren Erhöhung des in technischen Regelwerken vorgesehenen Schutzniveaus durch nachträgliche Maßnahmen zu verbessern. Eine derartige Verpflichtung sieht das Gesetz nicht vor (vgl. zu Veränderungen des Sondereigentums Senat, Urteil vom 1. Juni 2012 - V ZR 195/11, NJW 2012, 2725 Rn. 10 mwN); ein Wohnungseigentümer, der Eingriffe in das Gemeinschaftseigentum vornimmt, ist im Grundsatz zwar zu dessen Wiederherstellung, aber nicht zu einer „Ertüchtigung“ verpflichtet.

- 15 (b) Wird allerdings in erheblichen Umfang in die Gebäudesubstanz eingegriffen, entsteht bei den übrigen Wohnungseigentümern die berechtigte Erwartung, dass bei dem Umbau des Sonder- und des Gemeinschaftseigentums insgesamt die aktuellen technischen Vorgaben und damit auch die nunmehr geltenden Schallschutzwerte beachtet werden (vgl. zu diesem Aspekt Senat, Urteil vom 1. Juni 2012 - V ZR 195/11, NJW 2012, 2725 Rn. 11 aE; BGH, Urteil vom 6. Oktober 2004 - VIII ZR 355/03, NJW 2005, 218, 219). Selbst wenn die übrigen Wohnungseigentümer die im Hinblick auf Veränderungen des Gemeinschaftseigentums gemäß § 22 Abs. 1 WEG erforderliche Zustimmung erteilt haben, kann ihnen aus dem Gebrauch des Gemeinschaftseigentums ein Nachteil im Sinne von § 14 Nr. 1 WEG erwachsen, sofern bei der Bauausführung die derzeitigen Anforderungen an den Schallschutz unterschritten werden und dies nicht ausdrücklich gestattet worden ist. Aber nur grundlegende Um- oder Ausbauten wie etwa ein Dachgeschossausbau begründen eine Pflicht zur

Beachtung der aktuellen technischen Anforderungen an den Schallschutz (vgl. zu den Ansprüchen des Mieters BGH, Urteil vom 6. Oktober 2004 - VIII ZR 355/03, NJW 2005, 218, 219; vgl. auch BayObLG, NJW-RR 1992, 974 f.). Dagegen kann bei Sanierungsmaßnahmen, die der üblichen Instandsetzung oder (ggf. zugleich) der Modernisierung des Sondereigentums dienen, ein verbessertes Schallschutzniveau im Grundsatz nicht beansprucht werden (vgl. zu den Ansprüchen des Mieters BGH, Urteil vom 17. Juni 2009 - VIII ZR 131/08, NJW 2009, 2441 Rn. 11 aE). Um eine solche typische Sanierungsmaßnahme handelt es sich in aller Regel auch dann, wenn - wie hier - bei der Sanierung eines vorhandenen Badezimmers in den Estrich eingegriffen wird.

- 16 (2) Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bestimmung der Schallschutzwerte ist hier nach alledem derjenige der Gebäudeerrichtung. Bereits daraus ergibt sich, dass die Revision unbegründet ist; denn sie hat nur die ersten beiden Hilfsanträge zum Gegenstand, also die Einhaltung der Schallschutzwerte auf dem technischen Stand des Jahres 2012 (Richtlinie VDI 4100:2012-10). Die oben angesprochene zweite Frage nach dem konkret einzuhaltenden Schallschutzniveau auf dem technischen Stand bei Gebäudeerrichtung stellt sich in diesem Verfahren nicht mehr, weil die Verurteilung der Beklagten zur Einhaltung der (über die Mindeststandards hinausgehenden) in Beiblatt 2 zur DIN 4109-89 vorgeschlagenen erhöhten Schallschutzwerte (vgl. dazu BGH, Urteil vom 14. Juni 2007 - VII ZR 45/06, BGHZ 172, 346 Rn. 25; Urteil vom 4. Juni 2009 - VII ZR 54/07, BGHZ 181, 225 Rn. 12; v. Behr/Pause/Vogel, NJW 2009, 1385) rechtskräftig geworden ist.

III.

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

Stresemann

Brückner

Weinland

Göbel

Haberkamp

Vorinstanzen:

AG Hamburg-Harburg, Entscheidung vom 09.10.2015 - 643 C 205/13 -

LG Hamburg, Entscheidung vom 26.10.2016 - 318 S 10/16 -