

# Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

§ 14 Nr. 1 WEG

- 1. Wird der in einer Eigentumswohnung vorhandene Bodenbelag (hier: Teppichboden) durch einen anderen (hier: Parkett) ersetzt, richtet sich der zu gewährende Schallschutz grundsätzlich nach der zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden Ausgabe der DIN 4109; ein höheres einzuhaltendes Schallschutzniveau kann sich zwar aus der Gemeinschaftsordnung ergeben, nicht aber aus einem besonderen Gepräge der Wohnanlage (insoweit Aufgabe des Senatsurteils vom 1. Juni 2012 - V ZR 195/11, NJW 2012, 2725 Rn. 14).**
- 2. Ein besonderes Gepräge der Wohnanlage erhöht das von dem Wohnungseigentümer einzuhaltende Schallschutzniveau nicht. Ob die hiesige Baubeschreibung zwingend eine Ausstattung der Appartements der Parteien mit Teppichböden vorsah oder ob sich dies - wie die Beklagten meinen - nur auf die Hotelzimmer bezog, ist daher unerheblich.**
- 3. Der Bodenbelag ist von wesentlicher Bedeutung für den optischen Eindruck der Wohnung; seine Auswahl steht gemäß § 13 Abs. 1 WEG im Belieben des Sondereigentümers, sofern die Gemeinschaftsordnung nichts Gegenteiliges vorsieht.**
- 4. Welcher Bodenbelag bei der Errichtung des Gebäudes vorhanden war, ob dieser durch den Bauträger oder durch die Ersterwerber bestimmt worden ist und ob er in allen Wohnungen einheitlich war oder nicht, sind keine geeigneten Kriterien für das über die gesamte Nutzungszeit des Gebäudes einzuhaltende Schallschutzniveau.**
- 5. Ein Rückgriff auf die bei der Gebäudeerrichtung erstellte Baubeschreibung erweist sich in mehrfacher Hinsicht als ungeeignet für die Bestimmung des Schallschutzniveaus. Zunächst entfaltet diese keine Wirkungen im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander, sondern betrifft deren Vertragsverhältnis zu dem Bauträger. Erst recht gilt sie nicht im Verhältnis zu späteren Erwerbenden.**
- 6. Das Schallschutzniveau bestimmt sich grundsätzlich nach den Werten der maßgeblichen DIN 4109 und nicht nach der Lästigkeit der Geräusche (aA OLG München, NZM 2005, 509, 510; OLG Köln, ZMR 2004, 462, 463). Wird es eingehalten, kann der geltend gemachte Anspruch auf Auswechslung des Bodenbelags nicht auf die Erzeugung von besonders lästigen Geräuschen gestützt werden; nur die Unterlassung solcher Beeinträchtigungen könnte verlangt werden.**

BGH, Urteil vom 27.02.2015, Az.: V ZR 73/14

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 27. Februar 2015 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterinnen Prof. Dr. Schmidt-Räntsch und Dr. Brückner und die Richter Dr. Kazele und Dr. Göbel für Recht erkannt:

**Tenor:**

Die Revision gegen das Urteil der 11. Zivilkammer des Landgerichts Itzehoe vom 18. März 2014 wird auf Kosten der Kläger zurückgewiesen.

**Tatbestand:**

Die Parteien sind Wohnungserbbauberechtigte. In dem Anfang der Siebzigerjahre errichteten Gebäude befinden sich ein großes Hotel und 320 Apartments, an denen jeweils Wohnungserbbaurechte bestehen. Die Beklagten erwarben das über der Wohnung der Kläger liegende Apartment im Jahr 2006. Sie ließen den vorhandenen Teppichboden entfernen und Parkett einbauen. Die Kläger beanstanden eine hieraus resultierende Erhöhung des Trittschalls. Das Amtsgericht hat die Beklagten antragsgemäß verurteilt, in ihrer Wohnung (mit Ausnahme des Badezimmers) Teppichboden oder einen in der Trittschalldämmung gleichwertigen Bodenbelag zu verlegen. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht die Klage abgewiesen. Mit der zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagten beantragen, wollen die Kläger die Zurückweisung der Berufung erreichen.

**Entscheidungsgründe:**

I. Das Berufungsgericht, dessen Urteil unter anderem in ZWE 2014, 319 ff. veröffentlicht ist, legt den durch das sachverständig beratene Amtsgericht ermittelten Trittschallpegel in der Wohnung der Kläger von 59 dB zugrunde.

Damit halte der verlegte Parkettboden die Anforderungen der zur Zeit der Gebäudeerrichtung maßgeblichen DIN 4109 in der Ausgabe von 1962 (Trittschallgrenze: 63 dB) ein. Dies sieht es als ausreichend an und verneint einen Nachteil der Kläger im Sinne von § 14 Nr. 1 WEG.

Aus der Baubeschreibung und dem bei Errichtung des Gebäudes erstellten Verkaufsprospekt ergebe sich zwar, dass die Wohnanlage hinsichtlich des Schallschutzniveaus anfangs durch die Verlegung von Teppichboden in den Wohnungen geprägt gewesen sei. Diese Erstausrüstung habe zu einem höheren Schallschutzniveau als dem in der damaligen Ausgabe der DIN 4109 vorgesehenen Mindeststandard geführt, weil weiche Bodenbeläge den Trittschallschutz regelmäßig verbesserten. Dies entfalte aber insbesondere im Verhältnis zu den Beklagten keine Wirkung mehr. Es sei schon fraglich, ob die Prägung der Anlage noch in gleicher Weise fortbestehe, weil die Verhältnisse sich in dem seit der Errichtung verstrichenen Zeitraum von mehr als dreißig Jahren verändert hätten; jedenfalls in 53 Wohnungen seien inzwischen harte Bodenbeläge wie Fliesen, Parkett oder Laminat verlegt worden. Daneben sei entscheidend, dass im Hinblick auf die Rechtsposition späterer Erwerber nur auf Umstände abgestellt werden dürfe, von denen diese in zumutbarer Weise Kenntnis erlangen konnten. Hieran fehle es. Die Baubeschreibung und der im Zeitpunkt des Erwerbs durch die Beklagten 35 Jahre

alte Verkaufsprospekt richteten sich nach ihrem Sinn und Zweck an Erwerber, die vor Gebäudeerrichtung einen Eindruck von dem noch nicht fertig gestellten Gebäude gewinnen wollten, und seien für die Beklagten nicht mehr von Belang gewesen. Andere Umstände, aufgrund derer die Beklagten von einem erhöhten Schallschutzniveau Kenntnis erlangen konnten, seien nicht ersichtlich.

## II. Die Revision hat keinen Erfolg.

1. Rechtlicher Maßstab für die zwischen den Wohnungseigentümern hinsichtlich des Schallschutzes bestehenden 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 (Senat, Urteil vom 1. Juni 2012 - V ZR 195/11, NJW 2012, 2725 Rn. 5 mwN) - 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. Ein in diesem Sinne nachteilig betroffener Wohnungseigentümer kann sowohl nach § 15 Abs. 3 WEG als auch nach § 1004 Abs. 1 BGB die Unterlassung oder Beseitigung der Beeinträchtigung verlangen (Senat, Urteil vom 1. Juni 2012 - V ZR 195/11, aaO Rn. 6 mwN). Ob ein Nachteil vorliegt, überprüft das Revisionsgericht nur im Hinblick darauf, ob das Berufungsgericht den Rechtsbegriff zutreffend erfasst und ausgelegt, alle für die Beurteilung wesentlichen Umstände berücksichtigt sowie die Denkgesetze und Erfahrungssätze beachtet hat (Senat, Urteil vom 1. Juni 2012 - V ZR 195/11, aaO Rn. 7 mwN).

2. Hieran gemessen ist es nicht zu beanstanden, dass das Berufungsgericht einen Verstoß gegen die in § 14 Nr. 1 WEG geregelten Pflichten verneint.

a) Wird ein vorhandener Bodenbelag durch einen anderen ersetzt und dabei - wie hier - nicht in den unter dem Belag befindlichen Estrich und die Geschosßdecke eingegriffen, richtet sich der zu gewährende Schallschutz grundsätzlich nach der zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden Ausgabe der DIN 4109, hier also der von dem Berufungsgericht herangezogenen Ausgabe von 1962 (ausführlich Senat, Urteil vom 1. Juni 2012 - V ZR 195/11, aaO Rn. 9 ff. mwN). Dem Umstand, dass in der Wohnung des den Bodenbelag ändernden Wohnungseigentümers über einen langen Zeitraum ein Teppichboden mit einem höheren Schallschutz verlegt war, hat der Senat in seinem Urteil vom 1. Juni 2012 für den künftig einzuhaltenden Schallschutz keine Bedeutung beigemessen; einen allgemeinen Anspruch auf Beibehaltung eines vorhandenen Trittschallschutzes hat er verneint (V ZR 195/11, aaO Rn. 15). Dem lag eine Fallkonstellation zugrunde, bei der erst zu einem Zeitpunkt nach Errichtung des Gebäudes Teppichboden verlegt wurde und der nach Änderung dieses Bodenbelags erzeugte Luftschall die Werte der maßgeblichen DIN 4109 in der Ausgabe von 1962 nur geringfügig überstieg.

b) Da nach den Feststellungen des Berufungsgerichts die Werte der DIN 4109 in der Ausgabe von 1962 auch nach der Änderung des Bodenbelags eingehalten werden, ist entscheidend, ob besondere Umstände das einzuhaltende Schallschutzniveau erhöhen. Dies verneint das Berufungsgericht im Ergebnis zu Recht.

aa) Ein höheres Schallschutzniveau kann sich daraus ergeben, dass die Gemeinschaftsordnung (hinreichend bestimmte) Regelungen zum Schallschutz vorsieht, die über den Mindeststandard hinausgehen (vgl. Senat, Urteil vom 1. Juni 2012 - V ZR 195/11, aaO Rn. 14). Daran fehlt es hier. Insbesondere ist die

Baubeschreibung, der das Berufungsgericht erhöhte Schallschutzanforderungen entnimmt, nicht Teil der Gemeinschaftsordnung.

Sie betrifft vielmehr die zwischen dem Bauträger und den Ersterwerbern geschlossenen Erwerbsverträge und legt die insoweit geschuldeten Leistungen fest. Ob solche Vertragsbestandteile zugleich Gegenstand einer stillschweigenden Vereinbarung der Wohnungseigentümer werden können was einen entsprechenden Rechtsbindungswillen voraussetzte (näher Klein in Bärmann, WEG, 12. Aufl., § 10 Rn. 67) -, kann dahinstehen. Denn jedenfalls die Beklagten, die ihr Wohnungserbbaurecht erst 2006 erworben haben, müssten sich eine solche aus dem Grundbuch nicht ersichtliche Vereinbarung gemäß § 10 Abs. 3 WEG nicht entgegenhalten lassen.

bb) In seinem Urteil vom 1. Juni 2012 hat der Senat ferner eine Erhöhung des Schallschutzniveaus gegenüber der maßgeblichen Ausgabe der DIN 4109 aufgrund eines besonderen Gepräges der Wohnanlage für möglich gehalten, das sich aus tatsächlichen Umständen wie etwa der bei der Errichtung vorhandenen Ausstattung oder dem Wohnumfeld ergeben könne (V ZR 195/11, aaO Rn. 14). An diesen - nicht entscheidungserheblichen - Ausführungen hält der Senat nicht fest.

(1) Dass ein besonderes Gepräge der Wohnanlage die Schallschutzanforderungen erhöhen kann, entspricht allerdings einer verbreiteten Auffassung (OLG München, NZM 2005, 509, 510; NJW 2008, 592 f.; OLG Düsseldorf, NJW-RR 2008, 681, 682; OLG Schleswig, OLGR 2007, 935 f.; Klein in Bärmann, WEG, 12. Aufl., § 14 Rn. 13; Vandenhouten in Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 11. Aufl., § 21 Rn. 110; Timme/Dötsch, WEG, 2. Aufl., § 14 Rn. 22; Riecke/Schmid/Abramenko, WEG, 4. Aufl., § 14 Rn. 10). Gestützt wird dies im Kern auf die Überlegung, dass ein im Zeitpunkt der Errichtung vorhandener Ausstattungsstandard nicht unterschritten werden dürfe und die maßgeblichen DIN-Normen daher nur ergänzend herangezogen werden könnten (so etwa OLG München, NZM 2005, 509 f.; NJW 2008, 592, 593; OLG Schleswig, OLGR 2007, 935 f.). Eine in der Baubeschreibung vorgesehene Ausstattung mit Teppichböden könne das Gebäude prägen; anders liege es bei einer Ausstattung durch die einzelnen Eigentümer, selbst wenn diese zufällig einheitlich sei (so im Ausgangspunkt OLG Düsseldorf, NJW-RR 2008, 681, 682). Teilweise wird dies insoweit eingeschränkt, als die Anlage nur durch solche Bau- oder Ausstattungsmaßnahmen geprägt werden könne, die nach der Baubeschreibung dem Schallschutz dienen. Daran fehle es, wenn ein Teppichbodenbelag dort als bloßes Ausstattungsmerkmal aufgeführt werde (LG Lüneburg, ZWE 2014, 49, 50; jurisPK-Lafontaine, 7. Aufl., § 14 WEG Rn. 16; ähnlich OLG Brandenburg, ZWE 2010, 272, 273).

(2) Dagegen wird eingewendet, dass der Begriff des Gepräges ein hohes Maß an Rechtsunsicherheit erzeuge; wann es anzunehmen sei - ob etwa eine besondere Ausstattung alle Wohnungen gleichermaßen erfassen müsse - sei unklar. Die mit der Feststellung der Erstaussattung verbundenen tatsächlichen Schwierigkeiten seien insbesondere bei älteren Gebäuden beträchtlich (Spielbauer in Spielbauer, WEG, 2. Aufl., § 14 Rn. 15 unter b); Hogenschurz, MDR 2008, 786, 788 f.). Zudem fehle es an einer überzeugenden Begründung, warum eine viele Jahre zurückliegende Erstaussattung das Schallschutzniveau prägen solle, während eine auf den Wohnungseigentümer zurückgehende jahrelange Nutzung als "Zufallsausstattung" unbeachtlich sei (Hogenschurz in Jennißen, WEG, 4. Aufl., § 22 Rn. 106b; ders., MDR 2012, 944, 945).

(3) Diese Kritik ist berechtigt. Ein besonderes Gepräge der Wohnanlage erhöht das von dem Wohnungseigentümer einzuhaltende Schallschutzniveau nicht. Ob die

hiesige Baubeschreibung zwingend eine Ausstattung der Appartements der Parteien mit Teppichböden vorsah oder ob sich dies - wie die Beklagten meinen - nur auf die Hotelzimmer bezog, ist daher unerheblich.

(a) Im Ausgangspunkt geht es bei dem seitens der einzelnen Wohnungseigentümer einzuhaltenden Schallschutzniveau ausschließlich um die Gestaltung des Sondereigentums. Der Bodenbelag ist von wesentlicher Bedeutung für den optischen Eindruck der Wohnung; seine Auswahl steht gemäß § 13 Abs. 1 WEG im Belieben des Sondereigentümers, sofern die Gemeinschaftsordnung - wie hier - nichts Gegenteiliges vorsieht. Der Schallschutz muss in erster Linie durch die im Gemeinschaftseigentum stehenden Bauteile gewährleistet werden. Welcher Bodenbelag bei der Errichtung des Gebäudes vorhanden war, ob dieser durch den Bauträger oder durch die Ersterwerber bestimmt worden ist und ob er in allen Wohnungen einheitlich war oder nicht, sind keine geeigneten Kriterien für das über die gesamte Nutzungszeit des Gebäudes einzuhaltende Schallschutzniveau. Dies ergibt sich schon daraus, dass solche Umstände späteren Erwerbem in aller Regel unbekannt sind. Außerdem spricht gegen ein dauerhaftes Gepräge der Anlage, dass sich die geschmacklichen Vorlieben für bestimmte Bodenbeläge im Laufe der Zeit verändern.

(b) Ein Rückgriff auf die bei der Gebäudeerrichtung erstellte Baubeschreibung erweist sich in mehrfacher Hinsicht als ungeeignet für die Bestimmung des Schallschutzniveaus. Zunächst entfaltet diese - wie bereits erörtert - keine Wirkungen im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander, sondern betrifft deren Vertragsverhältnis zu dem Bauträger. Erst recht gilt sie nicht im Verhältnis zu späteren Erwerbem. Im Hinblick auf die Ausstattung bei der Errichtung sind Abweichungen aufgrund von Sonderwünschen zudem gängige Praxis. Selbst Ersterwerber werden daher häufig keine zuverlässige Kenntnis von der Gestaltung des Bodenbelags in den weiteren Wohnungen haben. Im Hinblick auf den baulichen Standard als solchen gibt die Baubeschreibung nur den Sollzustand wieder (zutreffend Hogenschurz in Jennißen, WEG, 4. Aufl., § 22 Rn. 106b). Sie bietet auch dann keine Gewähr dafür, dass die in ihr enthaltenen Anforderungen an den Schallschutz in die Tat umgesetzt worden sind, wenn der Bauträger vertraglich den üblichen Qualitäts- und Komfortstandard und damit höhere Schallschutzwerte als in der DIN 4109 vorgesehen schuldet (vgl. hierzu BGH, Urteil vom 4. Juni 2009 - VII ZR 54/07, BGHZ 181, 225 ff.).

(c) Aus denselben Gründen lässt auch das Wohnumfeld keine tragfähigen Rückschlüsse auf den bei der Errichtung erzielten Schallschutz zu.

Abgesehen davon, dass sich auch ein Wohnumfeld im Laufe der Jahre verändern kann, besagt auch ein gehobenes Umfeld weder etwas über die bei der Errichtung vorhandene Ausstattung noch über die konkrete Bauausführung.

c) Nicht erörtert hat das Berufungsgericht, ob ein Nachteil der Kläger im Sinne von § 14 Nr. 1 WEG durch die besondere Lästigkeit von Geräuschen begründet sein kann (vgl. Senat, Urteil vom 1. Juni 2012 - V ZR 195/11, aaO Rn. 16). Dies ist jedoch unschädlich. Das Schallschutzniveau bestimmt sich grundsätzlich nach den Werten der maßgeblichen DIN 4109 und nicht nach der Lästigkeit der Geräusche (aA OLG München, NZM 2005, 509, 510; OLG Köln, ZMR 2004, 462, 463). Wird es eingehalten, kann der geltend gemachte Anspruch auf Auswechslung des Bodenbelags nicht auf die Erzeugung von besonders lästigen Geräuschen gestützt werden; nur die Unterlassung solcher Beeinträchtigungen könnte verlangt werden (Spielbauer in Spielbauer, WEG, 2. Aufl., § 14 Rn. 15 unter a); Timme/Dötsch, WEG, 2. Aufl., § 14 Rn. 23; Hogenschurz, MDR 2012, 944, 946; vgl. auch Senat,

Urteil vom 15. Januar 2010 - V ZR 72/09, NJW 2010, 3093 Rn. 23; vom 12. November 2010 - V ZR 78/10, ZMR 2011, 396 Rn. 6). Dies kommt jedoch nur bei einer übermäßigen oder ungewöhnlichen Wohnnutzung in Betracht und scheidet bei solchen Geräuschen, die - wie hier - durch die übliche Nutzung einer Wohnung verursacht werden, von vornherein aus.

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