

Landgericht Berlin

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 21 Abs. 4 u. 5 WEG

- 1. Für den in einer Wohnungseigentumsanlage zu gewährenden Schallschutz sind grundsätzlich die im Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes geltenden Schutzwerte maßgeblich, sofern nicht die Gemeinschaftsordnung Regelungen zum Schallschutz enthält, die über den Mindeststandard hinausgehen.**
- 2. Dies gilt auch, wenn lediglich ein vorhandener Bodenbelag durch einen anderen ersetzt wird, selbst wenn vorher über einen langen Zeitraum ein Bodenbelag mit einem höheren Schallschutz verlegt war (vgl. BGH NJW 2015, 1442).**
- 3. Anders ist dies jedoch zu sehen, wenn in den unter dem Belag befindlichen Estrich und die Geschossdecke, etwa im Rahmen eines Dachgeschossausbaus, eingegriffen wird.**
- 4. Auch eine hohe finanzielle Belastung der Wohnungseigentümer steht bei unaufschiebbaren Sanierungsmaßnahmen nicht entgegen; diese ist lediglich bei der Auswahl zwischen verschiedenen Sanierungsmethoden zu berücksichtigen.**
- 5. Der Anspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung gemäß § 21 Abs. 4 WEG ist, sofern es wie hier um die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums geht, grundsätzlich unverjährbar.**

LG Berlin, Urteil vom 23.05.2017; Az.: 55 S 36/16

Tenor:

Die Berufung der Beklagten gegen das am 07.01.2016 verkündete Urteil des Amtsgerichts Mitte - 22 C 37/14 - wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Berufung haben die Beklagten zu tragen.

Dieses Urteil sowie das angegriffene Urteil sind ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

I.

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft in Berlin-Tiergarten. Das ca. zu Beginn des vorigen Jahrhunderts errichtete Mehrfamilienhaus wurde mit Teilungserklärung vom 13.10.1993, UR-Nr. 153/1993 des Notars Dr. D. (Anlage

K 2, Bd. I Bl. 13 ff. d.A.) in Wohnungseigentum unterteilt. In § 3 Nr. 7 der Gemeinschaftsordnung wurde den jeweiligen Eigentümern des Sondereigentums Nr. 12 und Nr. 13 die Befugnis erteilt, diese Flächen im Rahmen vorhandener bzw. einzuholender Baugenehmigungen ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer zu Wohnzwecken auszubauen, wobei sie verpflichtet wurden, alle durch die Baumaßnahmen entstehenden Schäden am gemeinschaftlichen sowie Sondereigentum auf eigene Kosten zu beseitigen. Nach § 3 Nr. 9 der Gemeinschaftsordnung sollte die Ausbauberechtigung erlöschen, wenn nicht 2 1/2 Jahre nach Anlegung der Wohnungs- bzw. Teileigentumsgrundbücher u. a. sämtliche Holzteile des Dachstuhls und der Decke zum Dachboden einschließlich Schüttung saniert sind.

Der Kläger ist Eigentümer der unterhalb der Einheit Nr. 12 belegenen Wohnung Nr. 11. Die Einheit Nr. 12 wurde 1997 zu Wohnraum ausgebaut. Im Zuge dieses Ausbaus wurden auch Instandsetzungsmaßnahmen wegen des vorgefundenen Schwammbefalls an der Holzbalkendecke durchgeführt. Wegen der an der Holzbalkendecke vorgenommenen Arbeiten im Einzelnen wird auf die Leistungsbeschreibung der Architektin N. (Anlage zum Schriftsatz vom 03.04.2017, Bd. II Bl. 72 d.A.) Bezug genommen.

Der Kläger hält die Schallisolierung zwischen seiner Wohnung Nr. 11 und der darüber liegenden Wohnung Nr. 12 für unzureichend. Er holte daher einen Prüfbericht des Akustik-Ingenieurbüros ... GmbH vom 29.04.2013 (Anlage K 5, Bd. I Bl. 45 ff. d.A.) ein, wonach die Anforderungen der DIN 4109 aus 1989 nicht erfüllt waren.

Am 07.07.2014 fand eine Eigentümerversammlung (vgl. Protokoll Anlage K 7, Bd. I Bl. 56 ff. d.A.) statt, in der folgender Beschlussantrag des Klägers zu TOP 7 mehrheitlich abgelehnt wurde:

"Die Eigentümergemeinschaft möge beschließen, dass die Decke zwischen den Einheiten 11 und 12 incl. Terrassenbereich derart saniert wird, dass der notwendige Schallschutz (Mindestschallschutz) gemäß Prüfbericht Akustik Ingenieurbüro ... GmbH vom 29.04.13 nachweislich erreicht wird. ..."

Der Kläger hat behauptet, er habe von Anfang an festgestellt, dass von der Dachgeschosswohnung ausgehende Nutzungsgeräusche laut und deutlich in seiner Wohnung zu vernehmen seien. Jedoch würden seit zwei Jahren, wegen einer Veränderung des Bodenbelags, nunmehr ständig laute Nutzungsgeräusche von oben in die Wohnung des Klägers eindringen, so dass ein ungestörtes Wohnen für den Kläger und seine Familie nicht mehr möglich sei.

Der Kläger hat den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 07.07.2014 zu TOP 7 mit seiner am 04.08.2014 bei Gericht, unter Beifügung eines Schecks über den Gerichtskostenvorschuss, eingegangenen Klage angefochten und mit Schriftsatz vom 03.09.2014 begründet.

Der Kläger hat erstinstanzlich zuletzt beantragt,

1. den in der Eigentümerversammlung vom 07.07.2014 der Wohnungseigentümergeinschaft ... 11 zu TOP 7 gefassten Beschluss, wonach der Einbau eines Mindestschallschutzes zwischen den Wohneinheiten 11 (...) und 12 (...) auf Kosten der Gemeinschaft abgelehnt wird, für ungültig zu erklären,

2. die Beklagten zu verurteilen, die Decke zwischen den Einheiten 11 (...) und 12 (...) inklusive Terrassenbereich auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft derart zu sanieren, dass der notwendige Schallschutz (Mindestschallschutz) nach der DIN 409/1998 erreicht wird.

Die Beklagten haben beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie haben behauptet, dass beim Ausbau des Dachgeschosses in der Geschossdecke lediglich die Schüttung aufgenommen und die vorhandenen Balken saniert, angelascht und teilweise verstärkt (geschient) worden seien. Anschließend sei die alte Schüttung wieder eingefüllt worden, auf den Balken seien Verbundplatten schwimmend verlegt worden. Estrich sei nicht gegossen worden. Ein konstruktiver Eingriff in die alte Geschossdecke sei somit nicht erfolgt.

Der Ausbau des Dachgeschosses sei regelgerecht und gesetzeskonform vorgenommen und vom Bezirksamt auch abgenommen worden. So sei im Bericht des Statikers vom 06.04.1996 festgestellt worden, dass nach der Bekanntmachung vom 02.11.1990 der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnen II Q 11 über den Ausbau von Dachräumen zu Wohnzwecken bei den früher üblicherweise ausgeführten Holzbalkendecken mit Stackung und Schüttung sowie mit Putz auf Putzträgern auf einen Nachweis des Schallschutzes nach DIN 4109 verzichtet werden könne. Sinn dieser Regelung sei, schnell und ohne bürokratische Hürden Wohnraum zu schaffen.

Sie haben die Einrede der Verjährung erhoben.

Das Amtsgericht hat Beweis erhoben durch Einholung eines Sachverständigengutachtens. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Gutachten des Akustik-Ingenieurbüros ... GmbH vom 21.08.2015 (Bd. I Bl. 166 ff. d.A.) verwiesen.

Das Amtsgericht hat mit seinem am 07.01.2016 verkündeten Urteil den angefochtenen Beschluss der Eigentümerversammlung vom 07.07.2014 zu TOP 7 für ungültig erklärt und die Beklagten antragsgemäß zur Sanierung der Geschossdecke zwischen den Einheiten 11 und 12 auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft verurteilt. Wegen der Begründung der amtsgerichtlichen Entscheidung wird auf Bd. I Bl. 159 ff. d.A. Bezug genommen. Gegen das ihnen am 11.01.2016 zugestellte Urteil haben die Beklagten mit am 04.02.2016 eingegangenen Schriftsatz Berufung eingelegt und diese innerhalb der bis zum 11.04.2016 verlängerten Frist begründet.

Die Beklagten wiederholen und vertiefen ihren erstinstanzlichen Vortrag. Sie behaupten weiterhin, lediglich eine Sanierung des Schwammbefalls in Übereinstimmung mit § 3 Nr. 9 der Gemeinschaftsordnung, aber keinen substantiellen Eingriff in das Gebäude vorgenommen zu haben, wie im unstreitigen Sachverhalt des Amtsgerichts festgestellt sei. Eine Einhaltung der geltenden DIN für den Schallschutz könne daher nicht gefordert werden. Die Beklagten behaupten, die Geschossdecke um Dachgeschoss habe denselben Aufbau wie die Geschossdecken zwischen allen anderen Wohneinheiten im Gebäude. Auch verhalte sich der Kläger widersprüchlich, wenn er nunmehr gegen die unter seiner Mitwirkung geschaffene Teilungserklärung vorgehe, nachdem er durch die

Veräußerung des Dachgeschossrohlings einen Erlös von 300.000,-- DM realisiert habe. Für die Durchführung der vom Amtsgericht angeordneten Maßnahmen sei mit Kosten von 100.000,-- bis 150.000,-- € zu rechnen. Die einzelnen Eigentümer würden also mit Kosten zwischen 4.000,-- € und 18.300,-- € belastet, so dass sich der geforderte Aufwand nicht mehr im Rahmen des Zumutbaren bewege.

Die Beklagten beantragen,

unter Abänderung des am 07.01.2016 verkündeten Urteils des Amtsgerichts Mitte – 22 C 3/14 – die Klage abzuweisen.

Der Kläger beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Er verteidigt das amtsgerichtliche Urteil und führt ergänzend aus, dass im Rahmen des Dachgeschossausbaus auch eine statische Berechnung gefertigt worden sei, welche sich bei den Bauakten befinde. Dort sei eine Verstärkung der Deckenbalken durch seitliches Anlaschen von Stahlträgern für notwendig erachtet und auch ausgeführt worden. Es sei also durchaus der Deckenaufbau verändert worden.

Wegen des weiteren Sach- und Streitstands wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

Entscheidungsgründe:

II.

Die Berufung der Beklagten ist zulässig, insbesondere form- und fristgerecht eingelegt worden (§§ 517, 519, 520 ZPO).

Sie bleibt in der Sache jedoch ohne Erfolg. Das angefochtene Urteil beruht weder auf einer Rechtsverletzung noch rechtfertigen die nach § 529 ZPO zugrunde zu legenden Tatsachen eine andere Entscheidung (§ 513 ZPO).

Zu Recht hat das Amtsgericht den – gemäß § 46 Abs. 1 S. 2 WEG rechtzeitig angefochtenen - Negativbeschluss der Eigentümerversammlung vom 07.07.2014 zu TOP 7 für ungültig erklärt und die Beklagten verurteilt, die Decke zwischen den Einheiten 11 (...) und 12 (...) inklusive Terrassenbereich auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft derart zu sanieren, dass der notwendige Mindestschallschutz nach der DIN 4109/1998 erreicht wird. Dem Kläger steht ein Anspruch aus den §§ 21 Abs. 4, Abs. 5 WEG auf Instandsetzung der im Gemeinschaftseigentum stehenden Teile der Geschossdecke zur Verbesserung des Trittschallschutzes zu, so dass die Ablehnung des hierauf gerichteten Beschlussantrags ordnungsgemäßer Verwaltung widersprach und die Zustimmung der Beklagten zur entsprechenden Sanierung zu ersetzen ist.

Dass der Trittschallschutz in diesem Bereich nicht der DIN 4109/1998 entspricht, ergibt sich aus dem vom Amtsgericht einholten Gutachten des Sachverständigen Moll vom 21.08.2015, das auch von Seiten der Beklagten nicht beanstandet wird. Demnach befindet sich das Gemeinschaftseigentum aber nicht in ordnungsgemäßem Zustand. Das Berufungsgericht teilt insoweit die Auffassung des Amtsgerichts, wonach sich das Maß des einzuhaltenden Schallschutzes zwischen

den Einheiten Nr. 11 und Nr. 12 nicht nach dem Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes, sondern demjenigen des Ausbaus des Dachgeschosses richtet.

Richtig ist zwar, dass für den in einer Wohnungseigentumsanlage zu gewährenden Schallschutz grundsätzlich die im Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes geltenden Schallschutzwerte maßgeblich sind, sofern nicht die Gemeinschaftsordnung Regelungen zum Schallschutz enthält, die über den Mindeststandard hinausgehen (vgl. BGH NJW 2012, 2725). Dies gilt auch, wenn lediglich ein vorhandener Bodenbelag durch einen anderen ersetzt wird, selbst wenn vorher über einen langen Zeitraum ein Bodenbelag mit einem höheren Schallschutz verlegt war (vgl. BGH NJW 2015, 1442). Anders ist dies jedoch zu sehen, wenn in den unter dem Belag befindlichen Estrich und die Geschossdecke, etwa im Rahmen eines Dachgeschossausbaus, eingegriffen wird (vgl. BGH a.a.O.; BGH NJW 2005, 218). Soweit in der Berufungsbegründung auf ein Urteil des OLG Düsseldorf (ZMR 2002, 297) verwiesen wird, steht diese zur dargestellten Rechtsprechung des BGH nicht in Widerspruch. Das OLG Düsseldorf hat – durchaus in Übereinstimmung mit der herrschenden Rechtsprechung – entschieden, dass dann, wenn an einem Altbau Wohnungseigentum begründet wird, der bei Aufteilung bestehende Zustand grundsätzlich hingenommen werden muss und ein einzelner Wohnungseigentümer nicht verpflichtet ist, durch nachträgliche Maßnahmen den bestehenden Schallschutz zu verbessern. Dem lag ein Fall zugrunde, in dem der Ausbauer des Dachgeschosses lediglich neue Bodenbeläge eingebracht, also nicht in das Gemeinschaftseigentum an der Geschossdecke eingegriffen hatte. Das OLG Düsseldorf brauchte sich also gerade nicht mit der Frage zu beschäftigen, welche Anforderungen an den Trittschallschutz bei einer baulichen Veränderung der Geschossdecke zu stellen sind.

Vorliegend ist also zunächst auch von dem Grundsatz auszugehen, dass der zurzeit der Errichtung des Gebäudes geltende Schallschutzwert maßgeblich ist. Als das streitgegenständliche Haus errichtet wurde, gab es, soweit bekannt, noch keine Bauvorschriften zum Trittschallpegel. Auch die Gemeinschaftsordnung enthält hierzu keinerlei Regelungen, erlegt dem Ausbauer der Einheit Nr. 12 insbesondere keine Verpflichtung auf, den Trittschallschutz gemäß der DIN 4109/1998 zu erstellen.

Doch hat der Ausbauer des Dachgeschosses hier in das Gemeinschaftseigentum an der Geschossdecke eingegriffen, so dass nach der Rechtsprechung des BGH die genannte DIN 4109/1998 einzuhalten gewesen wäre. Die Behauptung der Beklagten, es sei kein substantieller bzw. konstruktiver Eingriff erfolgt, überzeugt schon angesichts ihres eigenen Vorbringens nicht. Bereits in der ersten Instanz haben die Beklagten die an der Geschossdecke durchgeführten Arbeiten so beschrieben, dass im Zuge der – unstrittig durchgeführten – Schwammsanierung auch die vorhandenen Balken angelascht und teilweise verstärkt worden seien. Demnach hat aber eine statische Verstärkung der bestehenden Balken stattgefunden, die sich nicht mit einer reinen Sanierung, sondern viel mehr mit einer künftigen Wohnnutzung erklären lässt. Soweit die Beklagten auf den vom Amtsgericht festgehaltenen unstrittigen Sachverhalt Bezug nehmen, übersehen sie, dass das Amtsgericht die Behauptung der Beklagten, es sei kein konstruktiver Eingriff in die Geschossdecke erfolgt, andererseits durchaus als streitig in den Tatbestand aufgenommen hat. Letztlich ergibt sich der Umfang der durchgeführten Arbeiten aber nunmehr aus der in zweiter Instanz von den Beklagten selbst zu den Akten gereichten Leistungsbeschreibung der Architektin Neumeyer, wonach die Holzbalken "nach statischer Erfordernis mit seitlich angelaschten Kanthölzern verstärkt" wurden. Hieraus wird ersichtlich, dass das Anlaschen gerade unter statischen Gesichtspunkten, also im Hinblick auf eine Wohnnutzung, stattgefunden

hat. Es handelt sich hierbei also nicht um eine reine Instandsetzung von Gemeinschaftseigentum, sondern um eine bauliche Veränderung, die sich im Rahmen der umfassenden Ausbaubefugnis nach der Teilungserklärung bewegt, aber dennoch einen baulichen Eingriff in die Geschossdecke im Sinne der oben dargestellten BGH-Rechtsprechung darstellt.

Ob von den Baubehörden auf die Erstellung – oder vielleicht auch nur den Nachweis – eines der DIN 4109/1998 entsprechenden Trittschallschutzes verzichtet wurde, ist in diesem Zusammenhang unerheblich, denn dies betrifft lediglich die öffentlich-rechtliche Genehmigung des Ausbaus, nicht das Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungseigentümer. Auf die Genehmigung käme es hinsichtlich der hier allein zu beurteilenden zivilrechtlichen Ansprüche nur an, wenn darin dem Eigentümer der Einheit Nr. 12 untersagt worden wäre, einen verbesserten Trittschallschutz herzustellen, was aber auch die Beklagten nicht behaupten.

Erst in der Berufungsinstanz haben die Beklagten behauptet, dass der Trittschallpegel im ganzen Haus nicht besser sei als zwischen den Einheiten Nr. 11 und Nr. 12. Dies ist gemäß § 531 Abs. 2 ZPO nicht mehr zu berücksichtigen. Lediglich vorsorglich sei daher darauf hingewiesen, dass dieser Einwand auch nicht erheblich wäre, da der BGH seine frühere Rechtsprechung zum besonderen Gepräge einer Wohnungseigentumsanlage, das sich auf den Inhalt des zu gewährenden Schallschutzes auswirken könne, zuletzt ausdrücklich aufgegeben hat (vgl. BGH NJW 2015, 1442).

Ebenfalls nach § 531 Abs. 2 ZPO in zweiter Instanz nicht mehr berücksichtigungsfähig ist die Behauptung der Beklagten, die Kosten einer nachträglichen Trittschalldämmung würden die finanzielle Belastbarkeit der Eigentümer übersteigen. Nachdem sich der gesamte Rechtsstreit um die Frage einer nachträglichen Verbesserung des Trittschallschutzes dreht, hätten die Beklagten bereits in der ersten Instanz Veranlassung gehabt, Auskünfte oder Gutachten zu den voraussichtlichen Kosten der vom Kläger verlangten baulichen Maßnahmen einzuholen. Dass dies nicht geschehen und der diesbezügliche, klägerseits bestrittene Vortrag zur Überschreitung einer Opfergrenze erst in zweiter Instanz erfolgt ist, beruht somit auf einer Nachlässigkeit der Partei, so dass § 531 Abs. 2 Nr. 3 ZPO hier Anwendung findet. Ebenfalls nur vorsorglich sei deshalb darauf hingewiesen, dass grundsätzlich auch eine hohe finanzielle Belastung der Wohnungseigentümer unaufschiebbaren Sanierungsmaßnahmen nicht entgegensteht; diese ist lediglich bei der Auswahl zwischen verschiedenen Sanierungsmethoden zu berücksichtigen (vgl. BayObLG NZM 2002, 531).

Wie bereits vom Amtsgericht zutreffend entschieden, steht der Umstand, dass der Anspruch gegen den Ausbauer des Dachgeschosses jedenfalls spätestens zum 31.12.2012 gemäß den § 199 Abs. 4 BGB, Art. 229 § 6 Abs. 4 S. 1 EGBGB verjährt ist, dem Erfolg der Klage nicht entgegen. Der Anspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung gemäß § 21 Abs. 4 WEG ist, sofern es wie hier um die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums geht, grundsätzlich unverjährbar (vgl. BGH WuM 2012, 397).

Schließlich ist der Anspruch des Klägers nicht nach § 242 BGB ausgeschlossen. Entgegen der Auffassung der Beklagten liegt kein widersprüchliches Verhalten des Klägers vor, auch wenn er selbst an der Gestaltung der Teilungserklärung mitgewirkt und die Wohnung Nr. 12 auf dieser Grundlage verkauft hat. Die Teilungserklärung enthält, wie dargestellt, keinerlei Regelung zum Trittschallschutz, schließt also den streitgegenständlichen Anspruch auch nicht

aus. Allein dass es geschickter und wünschenswert gewesen wäre, ausdrücklich Regelungen zum Trittschallschutzniveau für den Fall des Dachgeschossausbaus in der Teilungserklärung zu vereinbaren, lässt das hier verfolgte Begehren des Klägers nicht als treuwidrig erscheinen.

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus den §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

Die Revision wird nicht zugelassen, da die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und auch nicht aus Gründen der Fortbildung des Rechts oder der Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert (§ 543 Abs. 2 S. 1 ZPO).