

TRITTSCHALLSCHUTZ IN DER WOHNUNGSEIGENTUMSANLAGE

Welche Spielregeln gelten, wenn der alte Teppich gegen Parkett/Laminat oder Fliesen ausgetauscht wird.

VON ERNST-MICHAEL EHRENKÖNIG UND

Derzeit locken wieder zahlreiche Bau- und Holzmärkte mit Schnäppchenpreisen, insbesondere für Laminat. So mancher Wohnungseigentümer liebäugelt damit, sich endgültig von dem alten Teppich zu trennen und schönere Bodenbeläge einzubauen. Wer hier einfach drauflos baut, kann sein blaues Wunder erleben. Etwa dann, wenn sich der Wohnungseigentümer unter ihm gestört fühlt. Wer weiß schon etwas über Trittschallschutzklassen oder über Trittschallschutz? Was gibt es hier zu beachten? Die Probleme wird man nicht einmal dann los, wenn die Wohnung nach dem Umbau verkauft wird.

Das Berliner Kammergericht hat vor wenigen Wochen eine weitreichende Entscheidung (Beschluss vom 21.11.2006, 24 W 202/06) verkündet. Danach gilt Folgendes. Die Miteigentümer können durch die „Umbaumaßnahme“ keine Verbesserung eines eigentlich ungenügenden Schallschutzes verlangen. Welche Ansprüche an den Schallschutz zu stellen sind, richtet sich nach dem in der Wohnungseigentumsanlage vorherrschenden baulichen Niveau. Es könne grundsätzlich nur der Schallschutz verlangt werden, der im Zeitpunkt der Begründung des Wohnungseigentums bestand. Für den Wohnungseigentümer bedeutet dies zunächst einmal heraus zu finden, wann das Wohnungseigentum „begründet“ wurde. Darunter muss nicht das Baujahr des Hauses zu verstehen sein. Es gibt zwei Möglichkeiten, Wohnungseigentum zu begründen.

Wenn mehrere Personen bereits Miteigentümer eines Grundstücks sind, durch Vertrag mit Auflassung und Eintragung im Grundbuch. Wenn der Grundstückseigentümer sein Eigentum aufteilen will, durch Teilungserklärung und Eintragung im Grundbuch. Angaben hierzu kann der Wohnungseigentümer seinem Grundbuch entnehmen. Dort ist im Bestandsverzeichnis angegeben, wann das Wohnungseigentum begründet wurde. Welche Schallschutzklasse gilt es zu beachten? Nachstehende Tabelle gibt hier eine Übersicht.

DIN 4109, 1962	≤ 63 dB
DIN 4109, 1989	≤ 53 dB
VDI 4100, 1994*	≤ 49 dB

* Bei fachgerechter Ausführung von schwimmenden Estrichen auf Massivdecken ist ein noch besserer Trittschallschutz zu erwarten.

Ist der Bodenbelag erst einmal falsch verlegt und die Wohnung verkauft, so ist man das Problem nicht los. Das Kammergericht urteilte, dass derjenige für die Rückgängigmachung der Baumaßnahme verantwortlich ist, der im Zeitpunkt der Baumaßnahme Eigentümer war. Der Verkäufer muss also die erforderlichen Rückbaumaßnahmen beim Erwerber der Wohnung durchsetzen. Der Erwerber der Wohnung ist somit verpflichtet, die Beseitigung des falsch verlegten neuen Bodenbelags zu dulden. Notfalls muss der Verkäufer dies gerichtlich beim Erwerber durchsetzen.

Dr. Ernst-Michael Ehrenkönig (www.dr-ehrenkoenig.de) ist Rechtsanwalt und Notar in Berlin mit dem notariellen Tätigkeitsschwerpunkt im Erb- und Grundstücksrecht. istin Berlin (www.....de).

Zeichen ohne Autorenspruch und Überschriften: 2.595.