

# Frank Hartmann

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Arbeitsrecht  
Fachanwalt für Miet- u.  
Wohnungseigentumsrecht

E-Mail: [kanzlei@rae-hartmann.de](mailto:kanzlei@rae-hartmann.de)

[www.fulda-fachanwalt.de](http://www.fulda-fachanwalt.de)



# Julia Heieis

Rechtsanwältin

Fachanwältin für Strafrecht  
Mediatorin

E-Mail: [heieis@rae-hartmann.de](mailto:heieis@rae-hartmann.de)

Unsere App auf Ihrem Smartphone



Am Sand 6  
36100 Petersberg  
Tel.: 0661 6 98 19  
Fax: 0661 6 10 89

## **Auswechseln des Bodenbelags trotz damit verbundenen erhöhten Trittschallgeräuschen ist erlaubt**

Trittschall aus der Wohnung, die sich über der eigenen befindet, ist oftmals störend. Noch dazu, wenn es sich bei der eigenen Wohnung um eine Eigentumswohnung handelt. Und ärgerlich ist es, wenn ein neuer Eigentümer den vorhandenen Teppichboden, der die Geräusche gedämmt hatte, entfernt und Parkett einbaut.

Das kann nicht sein, dachten sich die Eigentümer der unterhalb gelegenen Wohnung und klagten gegen den Austausch des Fußbodens.

Das Amtsgericht hat die oberen Eigentümer antragsgemäß verurteilt, wieder Teppichboden oder einen anderen hinsichtlich der Trittschalldämmung gleichwertigen Bodenbelag zu verlegen. Das Landgericht hat die Klage dagegen abgewiesen.

Die Revision vor dem BGH hatte keinen Erfolg.

Der BGH urteilte in seiner Entscheidung vom 27. Februar 2015 zwar, dass jeder Wohnungseigentümer nach § 14 WEG verpflichtet sei, von den in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen, damit auch dem Belag des Fußbodens, nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

Wird ein vorhandener Bodenbelag durch einen anderen ersetzt, ohne dass in Estrich und Geschoßdecke eingegriffen werde, richte sich der einzuhaltende Schallschutz nach den zur Zeit der Errichtung des Gebäudes einzuhaltenden Grenzwerten. Der Parkettboden hielt diese alten Grenzwerte ein, die aktuellen aber nicht.

Ein höheres Schallschutzniveau könne sich nach Ansicht des BGH nur ergeben, wenn die Gemeinschaftsordnung wirksame Regelungen zum Schallschutz vorsehe, was nicht der Fall war.

Die Baubeschreibung, die erhöhte Schallschutzanforderungen beinhaltete, sei nicht Bestandteil der Gemeinschaftsordnung und könne insbesondere spätere Eigentümer nicht binden.

Auch das besondere Gepräge einer Wohnanlage erhöhe die Schallschutzanforderungen nicht, urteilte der BGH und änderte damit seine bisherige Rechtsprechung.

Wohnungseigentümern kann daher nur geraten werden, die Frage des Trittschalls und der Schallschutzanforderungen in der Gemeinschaftsordnung rechtssicher festzulegen.