

Anspruch auf Lärmschutz

Ein Wohnungseigentümer kann von einem anderen Wohnungseigentümer den Einbau eines anderen Bodenbelags verlangen.
BGH, Urteil vom 26. 06. 2020 – V ZR 173/19

Problemstellung

Nach § 14 Nr. 1 WEG ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile so instand zu halten, dass sie andere Wohnungseigentümer nicht erheblich beeinträchtigen. Nach § 13 Abs. 1 WEG hingegen kann jeder Wohnungseigentümer mit den im Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen nach Belieben verfahren, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen. Nach § 15 Abs. 3 WEG kann jeder Wohnungseigentümer einen Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen, der dem Gesetz, den Vereinbarungen und Beschlüssen sowie dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entspricht. Die Frage nach dem Verhältnis dieser Normen zueinander stellt sich, wenn die Trittschalldämmung des Gemeinschaftseigentums mangelhaft ist und ein Wohnungseigentümer durch den Austausch des Fußbodenbelages seiner Wohnung die Schalldämmung weiter herabsetzt.

Die Entscheidung

Die Parteien sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft. Die Immobilie war 1962 errichtet worden. Der Kläger war Eigentümer der Wohnung im zweiten Obergeschoss, der Beklagte Eigentümer der Wohnung im darüberliegenden Dachgeschoss, das erst nachträglich 1995 zur Wohnung umgebaut und ursprünglich mit Teppichboden ausgestattet wurde. Im Jahr 2008 ersetzte der Beklagte den bisherigen Teppichbodenbelag durch einen Fliesenboden. Der Kläger beschwerte sich über unerträglichen Lärm in seiner Wohnung, weil Trittschall aus der Dachgeschosswohnung in seine Wohnung übertragen werde. Ein Sachverständigengutachten ergab eine deutliche Überschreitung der in der einschlägigen DIN 4109 festgelegten Grenzwerte.

Der BGH bestätigte zunächst, dass sich der im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander einzuhaltende Schallschutz nach der DIN 4109 richtet, wenn ein vorhandener Bodenbelag ausgetauscht wird, ohne dass dabei in das Gemeinschaftseigentum (Estrich und Geschossdecke) eingegriffen wird. Das gilt auch dann, wenn wie hier, der Schallschutz durch das Gemeinschaftseigentum mangelhaft ist. Schallschutz zwischen den Wohnungen ist in erster Linie durch den Aufbau der Geschossdecke und des Estrichs zu gewährleisten. Das bedeutet aber nur, dass bei einem Eingriff in das Gemeinschaftseigentum der bisherige Schallschutz erhalten bleiben muss, jedenfalls nicht erheblich verschlechtert werden darf. Davon völlig unabhängig ist die Verpflichtung des Eigentümers aus § 14 Nr. 1 WEG, das Sondereigentum so instand zu halten, dass dadurch keinem anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil entsteht. Bei einer Änderung des Bodenbelags muss der Wohnungseigentümer also darauf achten, dass auch mit dem neuen Bodenbelag die Grenzwerte der DIN 4109 eingehalten werden.

Konsequenzen

Die Entscheidung stärkt die Position eines Wohnungseigentümers gegenüber den anderen Wohnungseigentümern. (Auch) bei Eingriffen in das Sondereigentum, ist der Wohnungseigentümer ver-



Rechtsprechung KOMPAKT

Unsere Kommentatoren



Dr. Olaf Steckhan ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht bei wronna+partner.gbr, Hannover. Für den Immobilien Verband Deutschland (IVD) Nord e.V. ist er als Referent und Rechtsberater tätig. (OS)



Dr. Jonas Müller ist als Rechtsanwalt und Fachanwalt für Arbeitsrecht bei wronna+partner.gbr, Hannover, tätig. Er verfügt über jahrelange Erfahrung bei der Prozessführung in Mietrechts-sachen. (JM)

In dieser Ausgabe lesen Sie:

Anspruch auf Lärmschutz

BGH, Urteil vom 26. 06. 2020 – V ZR 173/19

Nicht alle Flächen sind mitvermietet

AG Bremen, Urteil vom 08. 07. 2020 – 19 C 457/19

Austausch der Schließanlage nur bei konkreter Missbrauchsgefahr

LG München, Urteil vom 18. 06. 2020 – 31 S 12365/19

Fortsetzung des Mietverhältnisses nach § 574 Abs. 1 BGB

AG Dortmund, Urteil vom 02. 06. 2020 – 425 C 3346/19

Schwarzarbeit führt zum Anspruchsverlust

LG Flensburg, Urteil vom 29. 05. 2020 – 2 S 5/19

Verwalterzustimmung bei Kauf durch den Verwalter

OLG Hamm, Beschluss vom 10. 03. 2020 – 15 W 72/20

pflichtet, auf die übrigen Wohnungseigentümer Rücksicht zu nehmen. Das gilt auch dann, wenn das Schallschutzniveau bereits durch Mängel am Gemeinschaftseigentum abgesenkt wird, der renovierende Wohnungseigentümer also eigentlich nichts „falsch“ macht. Mit dem unzureichenden Zustand des Gemeinschaftseigentums müssen eben alle leben.

► Praxistipp

Vorkehrungen gegen unerwünschte Schallübertragungen zwischen Wohnungen sind technisch in aller Regel leicht zu treffen – jedenfalls, bevor der Bodenbelag verlegt ist. Der richtige Zeitpunkt für eine fachgerechte Beratung liegt also vor der Verlegung der ersten Fliese. JM

Nicht alle Flächen sind mitvermietet

Ein Vermieter kann die Nutzungsgestattung einer nicht mitvermieteten Fläche frei widerrufen.

AG Bremen, Urteil vom 08. 07. 2020 – 19 C 457/19

Problemstellung

Vermietet der Eigentümer Wohnungen in seinem Haus, sind die Mieter grundsätzlich berechtigt, auch nicht mitvermietete Nebenflächen wie etwa Flure, Treppen etc. zu nutzen. Die Regelungshöhe darüber, in welcher Art und Weise diese Nebenflächen zu nutzen sind, obliegt allerdings dem Vermieter, solange vertraglich nichts weiter vereinbart ist. Ein Verstoß gegen diese Gebrauchsregelungen kann durchaus ein Grund für eine außerordentliche oder ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses sein, wie die zitierte Entscheidung zeigt.

Die Entscheidung

Der Beklagte mietete von dem Kläger eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus. Nach dem Mietvertrag gehören zu der vermieteten Wohnung im 3. Obergeschoss drei Zimmer, eine Küche, eine Diele, eine Dusche, ein WC, ein Boden- und ein Kellerraum. Vom Flur aus konnte man eine kleine Dachterrasse betreten. Dazu regelte der Mietvertrag, dass das Betreten der Dachterrasse auf eigene Gefahr geschieht, da die Höhe des Geländers nicht den Bauvorschriften entspricht. Aus statischen Gründen dürfen nicht mehr als drei Personen gleichzeitig die Dachterrasse betreten. Grillen und offenes Feuer sind dort nicht erlaubt. In der Folgezeit kam es zu Streitigkeiten zwischen den Parteien über Art und Umfang der Nutzung der Dachterrasse. Der beklagte Mieter verschloss zumindest zeitweilig den Zugang zur Dachterrasse und nahm sämtliche Schlüssel an sich, sodass der Kläger (Vermieter) die Dachterrasse nicht mehr betreten konnte. Der Kläger mahnte das Verhalten des Beklagten ab. In einem weiteren Schreiben forderte der Kläger den Beklagten auf, die dort gelagerten Gegenstände wie Stühle, Tische und einen Sonnenschirm von der Dachterrasse zu entfernen. Der Kläger brachte an der Tür zur Dachterrasse ein Schild „Betreten verboten“ und ein Absperrband an. Der beklagte Mieter wies die Abmahnungen zurück und verlangte, der Kläger solle das Absperrband entfernen, die Dachterrasse sei ihm mitvermietet und damit zur alleinigen Nutzung zu überlassen. Daraufhin kündigte der Kläger das Mietverhältnis außerordentlich, hilfsweise ordentlich. Nachdem der Beklagte nicht auszog, erhob der Kläger Räumungsklage.

Das Amtsgericht gab der Klage statt. Nach dem Mietvertrag ist die Dachterrasse gerade nicht mitvermietet. Im Mietvertrag sind die vermieteten Räumlichkeiten im Einzelnen aufgezählt. Die Dachterrasse zählt nicht dazu. Jedenfalls die ordentliche Kündigung hat das Mietverhältnis fristgerecht beendet. Dem Kläger stand ein Kündigungsrecht zu. Nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB liegt ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses vor, wenn der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat. Das Gesamtverhalten des Beklagten stellt eine erhebliche Pflichtverletzung dar. Nicht nur, dass der Beklagte entgegen den Regelungen im Mietvertrag an seinem Nutzungsrecht vehement festhält. Dadurch, dass er die Dachterrasse verschlossen und sämtliche Schlüssel an sich genommen hat, hat er den Vermieter vom Zugang der ihm gehörenden Flächen ausgeschlossen. Ob und wie die nicht mitvermieteten Nebenflächen durch den Mieter genutzt werden dürfen, obliegt der Entscheidung des Vermieters. Die Nutzung nicht mitvermieteter Flächen kann der Vermieter grundsätzlich frei widerrufen.

Konsequenzen

Bei Mietverhältnissen über Wohnraum umfasst die Leistungspflicht des Vermieters die Mitüberlassung derjenigen Teile des Gebäudes und des Grundstücks, die zum ungestörten Mietgebrauch erforderlich sind. Auf eine ausdrückliche Vereinbarung kommt es nicht an. Die Gemeinschaftsflächen dürfen mitbenutzt werden. Davon erfasst sind Zugangswege, Eingangstüren, Aufzüge, das Treppenhaus und Flure. Diese Flächen und Räume, die der Mieter nur mitbenutzen darf, sind jedoch nicht mitvermietet. Die Nutzung dieser Flächen steht nicht im unmittelbaren Austauschverhältnis zur Zahlung der Miete. Deshalb kann der Vermieter die Nutzung dieser Flächen nicht nur regeln, sondern – zumindest aus sachlichen Erwägungen heraus – die Gestattung widerrufen. Das gilt zumindest hinsichtlich der Flächen, die der Mieter nicht benötigt, um zu seiner Wohnung zu gelangen. Infolgedessen konnte in dem beschriebenen Fall der Vermieter die Gestattung der Nutzung der Dachterrasse widerrufen. Der Besitz an der Dachterrasse steht dem Vermieter zu. Der Entzug dieses Besitzes dadurch, dass der Mieter die Tür zur Dachterrasse abgeschlossen und sämtliche Schlüssel an sich genommen hat, stellt deshalb einen erheblichen Eingriff in das Besitzrecht des Vermieters dar. Das berechtigt nach entsprechender Abmahnung zumindest zur ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses.

► Praxistipp

Wie so häufig dürfte auch hier der Streit zwischen Vermieter und Mieter auf einer unklaren Regelung im Mietvertrag beruhen. Es ist zu empfehlen, im Mietvertrag darauf hinzuweisen, dass die Gemeinschaftsflächen lediglich zur Nutzung überlassen, aber nicht mitvermietet sind. Ebenso sollte klarstellend aufgenommen werden, dass die Modalitäten der Nutzung dieser Nebenflächen (ausschließlich) vom Vermieter geregelt werden. Richtiger Ort für solche Nutzungsregelungen ist die Hausordnung, die zum Bestandteil des Mietvertrages gemacht werden kann. JM