

Badmodernisierung –

Verpflichtung zur Verbesserung des Schallschutzes?

Wird im Zuge einer Badmodernisierung auch der Boden erneuert, bedingt dies nicht zwingend, dass auch der Schallschutz verbessert werden muss. Das geschuldete Schallschutzmaß hängt vom Gewicht des Eingriffes in die Gebäudesubstanz ab.

Text: Jutta Heinkelmann

Im Zuge einer Modernisierungsmaßnahme wurden neben den Sanitärobjekten auch alle Oberflächen erneuert. Der vorhandene Estrich wurde entfernt und eine Fußbodenheizung eingebaut. Dies bedeutete einen Eingriff in das Gemeinschaftseigentum. Eine Nachbarin erhob wegen mangelnden Schallschutzes Klage.

Das BGH entschied, dass in diesem Fall der Schallschutz aus dem Erbauungsjahr des Gebäudes einzuhalten ist. Ist jedoch die Maßnahme einem Neubau vergleichbar, müsse auch das aktuelle Schallschutzniveau eingehalten werden. Ansonsten muss der vorherige Schallschutz wiederhergestellt werden. „Nur grundlegende Um- oder Ausbauten wie etwa ein Dachgeschossausbau begründen eine Pflicht zur Beachtung der aktuellen technischen Anforderungen an den Schallschutz; dagegen kann bei Sanierungsmaßnahmen, die der üblichen Instandsetzung oder (ggf. zugleich) der Modernisierung des Sondereigentums dienen, ein verbessertes Schallschutzniveau im Grundsatz nicht beansprucht werden“ (Leitsatz zum BGH-Urteil vom 16.03.2018, V ZR 276/16). 

Welcher Normenstand zählt?

Normen in der VOB

Sobald eine Allgemeine Technische Vertragsbedingung (ATV) zugrunde liegt, nehmen die Normzitate auf den Stand der Normen Bezug, die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültig waren.

Anerkannte Regeln der Technik

In seiner Entscheidung vom 14.11.2017 (VII ZR 65/14) bestätigte der Bundesgerichtshof, dass bei Bauvorhaben die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik zum Zeitpunkt der Abnahme maßgeblich ist – selbst dann, wenn sich diese nach Vertragsabschluss geändert haben. Ausnahme: Im Vertrag wurde ein bestimmter Normenstand ausdrücklich vereinbart. Ansonsten hat der Auftragnehmer den Auftraggeber bei Änderung der allgemein anerkannten Regeln der Technik zwischen Vertragsabschluss und Abnahme regelmäßig über die Änderung und die damit verbundenen Folgen und Risiken für die Bauausführung zu informieren. Nur wenn dem Auftraggeber die Änderungen bekannt sind oder sich diese ohne Weiteres aus den Umständen ergeben, besteht keine Informationspflicht.