

## Alte Fragen, neu durchdacht nach neuem Recht

### – hier: Dämm- und Isolierschichten als Sonder- oder Gemeinschaftseigentum

Von Dr. *David Greiner*, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht sowie für Bau- und Architektenrecht, Tübingen

Die Modernisierung des Wohnungseigentumsrechts durch das WEMoG<sup>1)</sup> (vulgo „WEG-Reform 2020“) erzwang eine entspr. „Modernisierung“ der einschlägigen Literatur. Bei der Überarbeitung seines Buchs „Wohnungseigentumsrecht“<sup>2)</sup> durchdachte der Verf. manche altbekannten Fragen aufs Neue. Einige der dabei gewonnenen neuen Einsichten sollen hier und in den nächsten Heften vorgestellt werden.

Die Abgrenzung von **Sonder- und Gemeinschaftseigentum** ist nach wie vor für die Frage entscheidend, wer für

Erhaltungsmaßnahmen zuständig ist, diese also ggf. beauftragen muss. Für die Kostentragung ist die eigentumsrechtliche Zuordnung hingegen nicht mehr ausschlaggebend, denn gem. § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG kann der Kostenverteilungsschlüssel per Beschluss festgelegt werden.<sup>3)</sup>

1) WEMoG v. 22.10.2020, BGBl. I 2020, S. 2187; Bekanntmachung der Neufassung des WEG, BGBl. I 2021, S. 34 ff.

2) *Greiner*, WEG-Recht, 5. Aufl., 2022.

3) *Greiner*, WEG-Recht (Fn. 2), § 1, Rn. 96 mit Muster für einen Dauerbeschluss.

Betrachten wir die eigentumsrechtliche Zuordnung des Estrichs. Darunter versteht man einen gleichmäßigen Untergrund für einen Bodenbelag, mitunter aber eine der unmittelbaren Nutzbarkeit dienende Bodenschicht.<sup>4)</sup> Estrich wird in Wohngebäuden heutzutage meistens nicht direkt auf den Rohboden (Gebäudetrenndecke) aufgebracht, sondern „schwimmt“ auf einer Schicht aus Dämmplatten (Trittschall- und Wärmedämmung). Estrich und Trittschalldämmung sind nach h.M. zwingend Gemeinschaftseigentum, da eine Beseitigung oder Veränderung die Rechte der anderen Wohnungseigentümer unzulässig beeinträchtigen würde. Überzeugend ist das nicht, denn der „schwimmende“ Estrich ist letztlich nichts anderes als die erste Schicht Belag auf dem Rohboden.<sup>5)</sup> Bodenbelag innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume steht im Sondereigentum,<sup>6)</sup> weil er i.S.v. § 5 Abs. 1 WEG „verändert, beseitigt oder eingefügt werden kann, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt“ wird. Das trifft auf den Estrich zu. Zwar würde seine Entfernung den Trittschall verschlechtern, aber das ist auch bei einem Bodenbelagswechsel der Fall, wenn bspw. Teppich durch Fliesen ersetzt wird. Wenn Bodenbelag ungeachtet seiner im Einzelfall bestehenden schalldämmenden Wirkung im Sondereigentum steht – und das ist richtig –, dann gilt das auch für den Estrich. Man kann insb. nicht ernsthaft behaupten, dass der Estrich für den Bestand oder die Sicherheit des Gebäudes i.S.v. § 5 Abs. 2 WEG zwingend erforderlich sei. Er verbessert lediglich den Wärme- und vor allem den Schallschutz. Manche Autoren wollen abweichend von der h.M. zwar nicht den Estrich, aber die darunter liegende Trittschalldämmung dem Gemeinschaftseigentum zuordnen.<sup>7)</sup> Auch nach dem BGH ist „jedenfalls die Trittschalldämmung gemeinschaftliches Eigentum“, während er die Zuordnung des Estrichs offen gelassen hat.<sup>8)</sup> Aber auch das ist nicht überzeugend. Bauliche Maßnahmen des Schall- und Wärmeschutzes dienen nicht dem Bestand und der Sicherheit des Gebäudes i.S.v. § 5 Abs. 2 WEG. Aus dem gleichen Grund ist es nicht richtig, andere **Isolierschichten** (Wärme- oder Feuchtigkeitsisolierung) immer dem zwingenden Gemeinschaftseigentum zuzuordnen, auch wenn sie sich im räumlichen Bereich der Wohnungen befinden.<sup>9)</sup> Das zeigt sich vor allem bei den **Fliesen**, die innerhalb von Wohnungen als Beläge von Wänden oder Böden zum Einsatz kommen. Wie andere (Boden- oder Wand-)Beläge stehen auch sie im Sondereigentum. Daran ändert sich nichts, wenn den Fliesen – wie häufig – eine abdichtende Funktion zukommt. Die Regelung des § 5 Abs. 2 WEG, wonach sicherheitsrelevante Gebäudebestandteile zwingendes Gemeinschaftseigentum sind, bezweckt den Schutz des Gebäudes vor natürlichen bzw. unvermeidlich auftretenden Einwirkungen wie Regenwasser, nicht aber den Schutz vor einer spezifischen Nutzung durch die Wohnungseigentümer.<sup>10)</sup> Ob ein Wohnungseigentümer in seinem Badezimmer eine Dusche oder Badewanne ein- oder ausbaut, ist seine Sache. Demnach ist es auch seine Sache, in diesem Zuge für die erforderliche Abdichtung gegenüber Wänden und Böden zu sorgen. Grundsätzlich hängt es von der konkreten Ausstattung der Sanitärräume

ab, ob Fliesen zum Einsatz kommen und falls ja, ob ihnen eine abdichtende Funktion zukommt. Wird bspw. eine rundum aus Kunststoff bestehende Duschkabine eingebaut, entfällt die Notwendigkeit von Fliesen zur Wandabdichtung, weil bereits die Duschkabine das Gebäude vor Wassereintritt schützt. Ist deshalb die Duschkabine zwingendes Gemeinschaftseigentum? Natürlich nicht. Das Gleiche gilt für eine übliche Duschtasse. Entschieden sich der Sondereigentümers hingegen für eine barrierefreie bodengleiche Dusche mit Ablaufrinne, dienen die Bodenfliesen dem Feuchteschutz des Gebäudes. Sind die Bodenfliesen deshalb Gemeinschaftseigentum? Nein, denn die Entscheidung für die eine oder andere Variante der Ausstattung kann nicht über die eigentumsrechtliche Zuordnung der Fliesen entscheiden. Demnach gilt auch für **Abdichtungsfugen** (Silikon- oder Acrylfugen) das Gleiche: sollte man die Abdichtungsmasse überhaupt als Gebäudebestandteil qualifizieren, wäre sie jedenfalls kein Gemeinschaftseigentum. Diese Frage hat jüngst Aktualität erlangt, nachdem der BGH den Schutz der Gebäudesicherung versagt, wenn Wasser infolge undichter Silikonfugen im Sanitärbereich in die Gebäudesubstanz eindringt.<sup>11)</sup> Die elastischen Fugen (oder Dichtbänder) sind zwar erforderlich, um die im Sondereigentum stehenden Sanitärgegenstände fachgerecht einzubauen.<sup>12)</sup> Dadurch werden aber weder das Abdichtungsmaterial, noch die betreffenden Sanitärgegenstände Gemeinschaftseigentum. Verstößt ein Sondereigentümer gegen die Pflicht zum ordnungsgemäßen Gebrauch seines Sondereigentums, indem er die Wartung von Fugen mit der Folge eines Wasserschadens unterlässt, ist er der Gemeinschaft Schadensersatzpflichtig.<sup>13)</sup> **Balkonfliesen** in älteren Gebäuden haben häufig abdichtende Funktion. Die Notwendigkeit der Abdichtung des Balkons (genauer: seiner tragenden Bestandteile, also insb. der so genannte Kragplatte) bezweckt – wie beim Dach und bei den Außenwänden – den Schutz gegen die natürliche Witterung; sie beruht nicht auf einer speziellen Nutzung des Sondereigentümers. Deshalb sind solche Balkonfliesen wie jeder dem Schutz des Gebäudes vor Wassereintritt von außen dienende Gebäudebestandteil gem. § 5 Abs. 2 WEG zwingendes Gemeinschaftseigentum. Nach den heutigen Regeln der Technik dürfen die Fliesen aber keine abdichtende Funktion mehr haben; vielmehr muss sich die Abdichtungs-

4) S. Internetlexikon Wikipedia, Stichwort Estrich, mit Hinweis auf DIN EN 13318.

5) Greiner, WEG-Recht (Fn. 2), § 1, Rn. 53. So auch schon Jürgen Happ, WE 2001, 47 und Tesper, Wohnungseigentum in der Praxis, Hammonia Verlag, 5. Aufl. 1983, S. 42.

6) BGH v. 01.06.2012 – V ZR 195/11, Rn 5, NZM 2012, 611.

7) Schlüter, Die Folgen des BGH-Heizkörperurteils, ZWE 2012, 310; Häublein, ZMR 2016, 935.

8) BGH v. 16.03.2018 – V ZR 276/16, ZMR 2018, 691, Rn. 6 f.

9) Greiner, WEG-Recht (Fn. 2), § 1, Rn. 64. So aber LG Karlsruhe v. 16.12.2014 – 11 S 14/14, ZWE 2015, 421, Rn. 11 (betr. Wärmeisolierung) und OLG Köln v. 21.09.2001 – 16 Wx 153/01, ZMR 2002, 377 (betr. Feuchtigkeitsisolierung).

10) Greiner, WEG-Recht (Fn. 2), § 1, Rn. 55.

11) BGH v. 20.10.2021 – IV ZR 236/20, ZMR 2022, 163.

12) DIN EN 12056-5:2001-01 sowie Merkblatt „Verbundabdichtungen“ des Fachverbands Fliesen und Naturstein im Zentralverband Deutsches Baugewerbe. Instrukтив zu den technischen Anforderungen der Abdichtung von Dusch- und Badewannen der Sachverständigenbericht von Puche, IBR 2022, 167.

13) Greiner, WEG-Recht (Fn. 2), § 12, Rn. 48. So auch Dötsch, NZM 2018, 353 [365]. In der Rspr. noch nicht entschieden.

ebene unterhalb des Belags befinden. Wenn im Zuge einer Balkonsanierung die alten Fliesen ersetzt werden und die Balkonplatte anschließend fachgerecht (unabhängig vom Belag) abgedichtet und erst danach mit Fliesen belegt wird, werden die neuen Fliesen Sondereigentum.

Abschließend noch ein Wort zum Trittschallschutz beim **Bodenbelagswechsel**. Hier erzwingt das neue Recht nach hier vertretener Auffassung eine Änderung der bisherigen Rechtsprechung. Umbaumaßnahmen mit Auswirkung auf den Schallschutz fallen in den Anwendungsbereich des § 13 Abs. 2 WEG. Weil schon die Gefahr der Verschlechterung der gebotenen Schalldämmung einen Nachteil i.S.v. § 13 Abs. 2 WEG darstellt, ist – anders als bislang – eine **vorherige Beschlussfassung** erforderlich.<sup>14)</sup> Die Frage, welche Anforderungen an die Rechtmäßigkeit des Gestattungsbeschlusses zu stellen sind, beantwortet das neue Recht hingegen nicht. Nach der bisherigen Rechtsprechung sind auch im Fall des Bodenbelagswechsels (nur) die im Zeitpunkt der Bauerrichtung geltenden Schallschutzanforderungen einzuhalten. Ob das Gebäude in einem schallschutztechnisch besseren Zustand als zur Zeit seiner Herstellung vorgeschrieben errichtet wurde, spielt keine Rolle. Sogar erhöhte Lärmbelastigungen nach einem Umbau oder Bodenbelagswechsel sollen hinzunehmen sein, wenn nur die (sich aus den früheren Normen ergebenden) Schallschutzanforderungen eingehalten werden und solange nicht in den unter dem Belag befindlichen Estrich und die Geschossdecke eingegriffen wird.<sup>15)</sup> Wenn man

aber bedenkt, dass die Anbringung einer Schalldämmung unter einem neuen Bodenbelag mit einem nur geringen Aufwand verbunden ist, wohingegen die bei Unterlassung der Dämmung eintretenden Störungen enorm sind, ist es ein Gebot der Rücksichtnahme (Treu und Glauben), dass der „Bauherr“ alle zumutbaren Maßnahmen ergreift, um einer Verschlechterung des Schallschutzes infolge eines Bodenbelagswechsels entgegenzuwirken. Insbesondere müssen beim Aufbringen eines harten Bodenbelags unabhängig vom baujahrbedingten Schallschutzniveau des Gebäudes Dämmmaßnahmen ergriffen werden.<sup>16)</sup> Ob der BGH zu dieser Frage seine ständige Rechtsprechung ändern wird oder nicht, bleibt abzuwarten. Voraussichtlich wird aber schon der Umstand, dass ein umbauwilliger Wohnungseigentümer nach neuem Recht einen Bodenbelagswechsel der vorherigen Beschlussfassung zuführen und hierfür darlegen muss, dass und wie das jeweilige Schallschutzniveau eingehalten werden wird, zur Folge haben, dass von vornherein sinnvolle Dämmmaßnahmen eingeplant werden.

**(Der Beitrag wird fortgesetzt)**

14) Greiner, WEG-Recht (Fn. 2), § 4, Rn. 59. So tendenziell auch Jennißen/Schultzky § 13 Rn. 120.

15) BGH v. 26.06.2020, V ZR 173/19, ZMR 2020, 971, Rn. 9; st. Rspr. Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, Rn. 83.

16) Zutr. LG Düsseldorf v. 27.06.2019 – 19 S 152/18, ZMR 2019, 895. Das sah der BGH als Revisionsinstanz (Urt. v. 26.06.2020, Vornote) allerdings anders.