

Recht informiert.

Der Newsletter von Pfisterer Fretz Munz Rechtsanwälte, August 2022

Immissionsklage wegen Trittschall

In älteren Eigentumswohnungen ist Trittschall ein häufiges Problem. Privatrechtliche Klagen sind teuer und riskant. Ist der öffentlich-rechtliche Weg einer Immissionsbeschwerde möglich? Das Bundesgericht hatte sich damit in einem Entscheid vom 13. Januar 2022 zu beschäftigen (BGer [1C 245/2021](#) vom 13. Januar 2022).



Ob im Stockwerkeigentum oder in einem Mietshaus: Trittschallgeräuschen treten häufig auf. In Neubauten werden Trittschallgeräuschen meist mit einem «schwimmenden» Unterlagsboden verhindert, der keine feste Verbindung mit anderen Bauteilen haben darf. Gerade bei älteren Wohnungen ohne Trittschallisolation durch einen Unterlagsboden sind Immissionen durch Trittschall jedoch häufig. Solche Immissionen werden oftmals dann störend, wenn in der angrenzenden Wohnung bauliche Veränderungen vorgenommen werden. Wird z.B. ein bestehender Teppichboden durch einen Parkettboden (ohne schallisierende Schicht) ersetzt, können störende Geräusche entstehen. Meist werden Bewohner nicht nur den eigentlichen Trittschall belästigt, sondern auch durch andere Raumgeräusche. Dasselbe kann passieren, wenn Umbauten zu Schallbrücken führen. Findet sich im Gespräch keine Lösung für die Behebung der störenden Immissionen,

stellt sich die Frage, ob anstelle einer privatrechtlichen Klage eine Immissionsbeschwerde bei der Gemeinde möglich ist.

Ist der Gemeinderat dafür zuständig? Zumindest im Kanton Aargau ist dies häufig der Fall. Zuständig für den Vollzug der Vorschriften betreffend Lärmschutz bei ortsfesten Anlagen sowie bei beweglichen Geräten und Maschinen ist im Kanton Aargau nämlich der Gemeinderat (vgl. § 30 Abs. 3 lit. a des kantonalen Einführungsgesetzes zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässern, EG UWR). Er nimmt Immissionsklagen und Beanstandungen der Bevölkerung wegen Verstössen gegen das Umweltrecht entgegen und entscheidet in seinem Zuständigkeitsbereich (§ 30 Abs. 4 EG UWR). Immissionsklagen werden auch als Immissionsbeschwerden oder Immissionsanzeigen genannt, der Inhalt ist stets derselbe: Es wird vorgebracht, dass das Umweltschutzrecht nicht eingehalten werde.

Muss sich die Gemeinde mit dem Trittschall in einer Wohnung beschäftigen? Unter Umständen schon. Es handelt sich um eine Angelegenheit des öffentlichen Rechts. Wer nämlich ein Gebäude erstellen will, das dem längeren Aufenthalt von Personen dienen soll, muss gemäss Art. 21 Abs. 1 des Umweltschutzgesetzes (USG) einen angemessenen baulichen Schutz gegen Aussen- und Innenlärm sowie gegen Erschütterungen vorsehen.

Das wird in Art. 32 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) konkretisiert. Gemäss Art. 32 Abs. 1 LSV hat der Bauherr eines neuen Gebäudes dafür zu sorgen, dass der Schallschutz bei Aussenbauteilen und Trennbauteilen lärmempfindlicher Räume sowie bei Treppen und haustechnischen Anlagen den anerkannten Regeln der Baukunde entspricht. Gemäss Art. 47 Abs. 3 LSV gelten Gebäude als neu, wenn die Baubewilligung bei Inkrafttreten des USG (am 1. Januar 1985) noch nicht rechtskräftig war.

Als anerkannte Regeln der Baukunde gelten insbesondere die Mindestanforderungen nach der SIA-Norm 181 des Schweizerischen Ingenieur- und Architekten-Vereins. Im Baugesuch müssen die Trennbauteile lärmempfindlicher Räume (und Aussenbauteile) sowie die Nutzung der Räume angegeben werden (Art. 34 Abs. 1 LSV).

Derzeit gilt die SIA-Norm 181 «Schallschutz im Hochbau» (SN 520 181), Ausgabe 2020, als anerkannte Regel der Baukunde. Diese ersetzt die zuvor geltende SIA-Norm 181, Ausgabe 2006 (und diese wiederum die frühere Fassung von 1988).

Das bedeutet zusammengefasst, dass der Schallschutz bei Trennbauteilen (wie Innenwände, Decken und Türen) lärmempfindlicher Räume sowie bei Treppen und haustechnischen Anlagen den Mindestanforderungen der Norm SIA 181 genügen muss, falls das Gebäuden ab dem 1. Januar 1985 bewilligt wurde (massgebend ist die Rechtskraft der Baubewilligung). Mit anderen Worten haben Gebäude, die vor dem 1. Januar 1985 rechtskräftig bewilligt wurden, den Anforderungen der Norm SIA 181 auch heute nicht zu genügen.

Was gilt bei einem Umbau, Ersatz oder Neueinbau von Trennbauteile, Treppen und haustechnische Anlagen? Sofern solche Umbauten nach dem 1. Januar 1985 (Inkrafttreten USG) erfolgte, haben diese die Mindestanforderungen der Norm SIA 181 zu beachten.

Welche Fassung der Norm SIA 181 ist für die Beurteilung massgebend? Diejenige Fassung, die im Zeitpunkt der baulichen Massnahmen (Umbau, Ersatz oder Neueinbau von Trennbauteile) galt. Auf einen Einbau eines Parkettbodens auf einem Trennbauteil (z.B. Boden zur darunterliegenden Wohnung) im Jahr 2002 ist somit die Norm SIA 181 in der Fassung von 1988 anzuwenden. Erfolgte dieser Einbau erst 2017, kommt die Fassung 2006 der Norm SIA 181 zur Anwendung.

In dem vom Bundesgericht zu entscheidenden Fall gelangte ein betroffener Wohnungseigentümer mit einer Immissionsbeschwerde an den Gemeinderat. Betroffen war eine Wohnung in einem 1978 bewilligten und erstellten Gebäudes. Es handelt sich somit nicht um ein neues Gebäude, womit der Gemeinderat die Immissionsbeschwerde hätte abweisen können (weil bei der Bewilligung des Gebäudes das USG und die LSV noch nicht in Kraft waren).

Der Beschwerdeführer machte aber geltend, dass 2002 ein Plattenbelag auf einem Trennbauteil eingebaut worden sei. Dies führte dazu, dass gemäss Art. 32 Abs. 3 LSV die Mindestanforderungen der Norm SIA 181 in der Fassung von 1988 zur Anwendung gelangten. Einen späteren Umbau in den Jahren 2017/2018 an Trennbauteilen verneinte das Bundesgericht. Die neuere Fassung der Norm SIA 181 aus dem Jahr 2006 war deshalb nicht anwendbar.

Das Bundesgericht erwog weiter, dass das umweltrechtliche Vorsorgeprinzip (Art. 11 Abs. 2 USG), das eine Lärmbegrenzung unabhängig von der bestehenden Belastung vorschreibt, nur für «Emissionen» von Lärm und Erschütterungen gelte und daher im Anwendungsbereich von Art. 21 LSV, welcher den baulichen Schallschutz regelt, nicht anwendbar sei.

Zusammenfassend zeigt der Entscheid des Bundesgerichts, dass der Weg über eine öffentlich-rechtliche Immissionsbeschwerde bei störendem Trittschall bei nach dem 1. Januar 1985 bewilligten Gebäuden und bei späteren baulichen Massnahmen (im Sinne von Art. 32 ff. LSV) möglich ist und dass sich die Gemeinden zumindest beim Vorliegen eines «neuen Gebäudes» mit entsprechenden Immissionsbeschwerden beschäftigen müssen.

Der Gemeinderat muss den Sachverhalt ermitteln (§ 17 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes, VRPG-AG): Dazu gehört namentlich, das Datum der Rechtskraft der Baubewilligung und den Umfang und den Ausführungszeitpunkt von allfälligen Erneuerungs- und Umbauarbeiten abzuklären. Um in Erfahrung zu bringen, ob die Mindestanforderungen der Norm SIA 181 eingehalten sind, steht dem Gemeinderat u.a. das Recht zu, zur Ermittlung des Sachverhalts notwendige Expertisen anzuordnen (vgl. § 24 Abs. 1 lit. d VRPG). Danach ist die Verhältnismässigkeit von allfälligen Massnahmen zu prüfen (Art. 32 Abs. 3 Satz 2 LSV). Die Kosten eines allfälligen Gutachtens sind den Parteien aufzuerlegen, soweit ihr Interesse an der Sache dies rechtfertigt (§ 31 Abs. 4 Satz 2 VRPG). Insbesondere ist die (teilweise) Belastung des Lärmverursachers rechtmässig (AGVE 2019 S. 349).
