



Lärmbelästigungen Ihre Rechte und Pflichten als Mieter

Lärm ist ein in der täglichen Beratungspraxis sehr häufig auftretendes Problem, das sowohl Streitigkeiten mit dem Nachbar als auch Auseinandersetzungen mit dem Vermieter nach sich ziehen kann. Das Recht eines jeden Mieters, ungestört in seiner Wohnung zu leben, ergibt sich unmittelbar aus dem vertragsgemäßen Gebrauch einer Wohnung. Jedoch ist nicht jedes Geräusch verboten. Entscheidend ist hierfür eine nicht mehr zumutbare Belastung eines „normal empfindenden Durchschnittsmenschen“. Subjektive Empfindungen des Betroffenen (z.B. Überempfindlichkeit wegen Krankheit oder Prüfungsstress) bleiben hier außer Betracht. Wie so oft ist es daher eine Entscheidung des Einzelfalles, welche störenden Geräusche hinzunehmen sind, andererseits aber auch, was Ihr Nachbar zu dulden hat. Ein gewisses Maß an Toleranz ist also immer erforderlich. Allgemein gilt, dass alle Arten von Geräuschverursachung zu unterlassen sind, wenn hierdurch der Wohnbereich eines anderen Mieters nicht nur unwesentlich beeinträchtigt wird.

Als **Grundsatz** gilt der Begriff der **Zimmerlautstärke**, also dass Geräusche außerhalb der Wohnung kaum noch wahrgenommen werden dürfen. Dies ist vor allem für die Benutzung von Radio und Fernseher von Bedeutung. Zudem ist insbesondere während der **Ruhezeit** (im Allgemeinen also zwischen 13.00 - 15.00 und 22.00 - 7.00 Uhr) das Gebot der Rücksichtnahme zu beachten.

Selbstverständlich ist es Ihnen auch während dieser Ruhezeit gestattet, die Toilette zu benutzen und zu duschen. Ebenso wenig können notwendige Hausarbeiten wie Saugen oder Waschen in der Mittagszeit (oder sonntags) verboten werden. Doch sollte zur Vermeidung von unnötigen Streitigkeiten hierauf, wenn möglich, verzichtet werden.

Innerhalb dieser Ruhezeiten ist auch bei **Kinderlärm** eine erhöhte Aufmerksamkeit der Erziehungsberechtigten erforderlich. Geräusche, die dem natürlichen Spieltrieb der Kinder entspringen (z. B. Lachen, Laufen und Schreien), müssen aber auch in dieser Zeit in gewissem Umfang hingenommen werden, da es sich um unvermeidbare Geräusche handelt.

Ein ebenso sozial übliches Verhalten, welches nicht insgesamt verboten werden darf, ist das Spielen eines **Musikinstrumentes**. Neben den allgemeinen Ruhezeiten wurden hier von der Rechtsprechung Grundsätze aufgestellt, welche dem Mieter je nach Instrument einen Anspruch zwischen 1 und 3 Stunden täglich zubilligen (Sonn- und Feiertags gelten besondere zeitliche Beschränkungen). Dauer und Intensität des Musizierens unterliegen einer Abwägung der Interessen zwischen der Persönlichkeitsentfaltung des Ausübenden und dem Ruhebedürfnis

der anderen Hausbewohner. Auch hier ist das Gebot der Rücksichtnahme zu beachten.

Vor allem ein Problem der Nachtruhe stellen **Feiern oder Feste** dar. Somit ist ab 22.00 Uhr verstärkt auf die Einhaltung der Zimmerlautstärke zu achten. Bei besonderen Anlässen wie Hochzeiten und Silvesterfeiern haben aber die Nachbarn geringfügige Beeinträchtigungen hinzunehmen.

In dicht besiedelten Wohngebieten stellt sich öfters das Problem störender **Tiergeräusche** aus der Nachbarwohnung. Während gelegentliches Bellen oder Pfeifen hinzunehmen ist, wird die Grenze des Zumutbaren aber bei stundenlang anhaltenden und sich ständig wiederholenden Geräuschen überschritten.

Oft haben die unzumutbaren Geräusche aber Ihre Ursache nicht oder zumindest nicht allein in dem rücksichtslosen Verhalten der Nachbarn. Selbst bei korrektem Verhalten ist mangels ausreichendem **Schallschutzes** der Wohnung jedes Wort bzw. jeder Schritt ein unzumutbares Geräusch. In diesem Fall ist anhand von DIN-Normen zu überprüfen, ob die Hellhörigkeit des Hauses einen Mietmangel darstellt. Neben der Möglichkeit, vom Vermieter entsprechende bauliche Maßnahmen zu verlangen, ist hier an die Verringerung des Trittschalls durch die Verlegung eines Teppichbodens und an die Verwendung von Dämmmaterial bei Laminat oder Parkettboden zu denken. Kann die schlechte Schallisolierung insbesondere bei sehr alten Gebäuden jedoch noch als vertragsgemäß akzeptiert werden und ist das Gebäude deshalb besonders hellhörig, so kann von den Bewohnern eine gegenseitige besondere Rücksicht verlangt werden.

Es kann aber auch durchaus so sein, dass der vertragsgemäße Zustand einer Wohnung eine gewisse Lärmbelästigung einschließen kann, etwa bei Anmietung einer Wohnung, die über einer Tiefgarageneinfahrt liegt. Jedoch muss eine Verschlechterung des Zustandes, welcher beim Einzug vorhanden war nicht immer hingenommen werden, wenn dadurch die zulässigen DIN-Werte überschritten werden.

Sind Sie von Lärmbelästigungen eines **Nachbarn** betroffen, ist es zunächst ratsam und dem Hausfrieden meist sehr dienlich, sich erst mal selbst um die Beseitigung der Ursache zu bemühen und ein Gespräch mit dem Nachbarn zu suchen, der sich der von ihm verursachten Störung häufig gar nicht bewusst ist. Andererseits kann auch die Ankündigung einer bevorstehenden Familienfeier einer eventuellen Konfrontation entgegenwirken. Eine Verpflichtung hierzu besteht aber selbstverständlich nicht.

Ist keine Einigung zu erzielen, bleibt Ihnen lediglich, sich unter genauer Schilderung der Umstände

schriftlich an Ihren **Vermieter** zu wenden. Dieser ist nämlich verpflichtet, den vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung zu gewährleisten und hat demzufolge durch geeignete Maßnahmen dafür zu sorgen, dass die Beeinträchtigungen eingestellt werden. Sollte der Gebrauch Ihrer Wohnung durch die Lärmbelästigungen **erheblich** beeinträchtigt sein, steht Ihnen unter Umständen auch das Recht zur Mietminderung zu.

Voraussetzung für ein solches Vorgehen ist es aber, dass Sie die Störungen nachweisen können. Es ist von daher zwingend erforderlich, sämtliche Beeinträchtigungen in einem **Lärmprotokoll** so genau wie möglich zu dokumentieren. Zudem sollten Sie dafür sorgen, dass Zeugen die von Ihnen vorgetragene(n) Tatsachen bestätigen können. Eventuell kann auch das Einholen eines Lärmgutachtens angezeigt sein. Sie müssen die Störungen so substantiiert vortragen, dass anhand des Vortrages das Ausmaß der Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit festgestellt werden kann.

Die gleiche Vorgehensweise ist auch für den Fall von lärmintensiven **Bauarbeiten** im Haus oder von einer benachbarten Baustelle anzuwenden. Übrigens kann sich Ihr Vermieter aufgrund seiner vertraglichen Verpflichtungen nicht darauf berufen, dass er mit dem Baulärm nichts zu tun habe. Für das Vorliegen eines Mangels ist es unerheblich, ob der Vermieter in der Lage ist, den Lärm zu unterbinden. War jedoch für den Mieter bei Vertragsschluss erkennbar, dass Bauarbeiten zu erwarten sind, so scheidet eine Mietminderung wegen des Lärms der Bauarbeiten aus. Befindet sich auf dem Nachbargrundstück erkennbar ältere Bausubstanz, ist grundsätzlich mit Störungen durch Bau- und/oder Renovierungsarbeiten auf dem Nachbargrundstück zu rechnen.

Bei dem vor allem in Großstädten häufig auftretenden Problem des nicht abstellbaren Verkehrslärms, welcher nach den Gerichten nur in Ausnahmefällen (z.B. bei der Änderung einer Nebenstraße zur Durchgangsstraße) einen Mangel der Mietsache darstellt, ist vor allem der Einbau von Schallschutz-

fenstern eine praktikable Lösung.

Hinweis: Da im Einzelnen vieles umstritten ist, können wir Ihnen nur dringend anraten, bei Problemen der vorgenannten Art eine **Beratung** in Anspruch zu nehmen.