

MK Mietrecht kompakt

Lärm im Mehrfamilienhaus

Typische Fragestellungen der
Beratungspraxis und ihre Lösungen

SONDERAUSGABE

Sonderausgabe

1. „Grundrauschen“	1
2. Radio- und ähnliche Geräusche.....	1
3. Musik	1
4. Partylärm.....	2
5. Benutzung von Haushaltsgeräten	4
6. Babygeschrei	4
7. Kinderlärm	4
8. Tierlärm	8
9. Herabfallen von Gegenständen	9
10. Schnarchen	10
11. Trittschall.....	10
12. Sanitärgeräusche	11
13. Lärm durch Außenjalousien.....	11
14. Streitereien in der Familie/Ehekrach	12
15. „Lustgeräusche“	13
16. Prostitution und Lärmentwicklung.....	13
17. Lärm durch Pendeluhr.....	14
18. Baulärm	14
19. Lärmterror	15

Wir helfen Ihnen gern!

Es ist unsere Aufgabe, Sie mit praktischem Wissen und konkreten Empfehlungen im Beruf zu unterstützen. Manchmal bleiben dennoch Fragen offen oder Probleme ungelöst. Sprechen Sie uns an! Wir bemühen uns um schnelle Antworten – sei es bei Fragen zur Berichterstattung, zur Technik, zum digitalen Angebot oder zu Ihrem Abonnement.

**Für Fragen zur Berichterstattung:**

Michael Bach
Chefredakteur
Telefon 02596 922-28
Fax 02596 922-99
E-Mail bach@iww.de

**Für Fragen zur Technik (Online und Mobile):**

Andre Brochtrop
Stellv. Leiter Online
Telefon 02596 922-12
Fax 02596 922-99
E-Mail brochtrop@iww.de

LESERSERVICE

**Für Fragen zum Abonnement:**

IWW Institut, Kundenservice
Max-Planck-Straße 7/9
97082 Würzburg
Telefon 0931 4170-472
Fax 0931 4170-463
E-Mail kontakt@iww.de

WOHNRAUMMIETE

Lärm im Mehrfamilienhaus: Typische Fragestellungen der Beratungspraxis und ihre Lösungen

von RA Dr. Hans Reinold Horst, Hannover/Solingen

| Lärm zermürbt, Lärm macht gereizt, aggressiv und unter Umständen sogar krank. Unsere ständig stärker technisierte Umwelt, immer enger werdenden Lebensbedingungen und die ständige auch akustische Reizüberflutung, der wir ausgesetzt sind, fordern ihren Tribut. Andererseits kann Lärm auch sozialadäquat sein. Gerade bei Mietverhältnissen in Mehrfamilienhäusern stellen sich daher immer wieder die Fragen: Was muss der Mieter hinnehmen? Wogegen kann er sich wehren? Die folgende Sonderausgabe unterstützt Sie daher bei einem „Klassiker“ der Beratungspraxis. |

1. „Grundrauschen“

Wer ein Mehrfamilienhaus als Wohnform wählt, muss sich auf ein gewisses „Grundrauschen“ einstellen. Denn leben viele Menschen auf engem Raum unter einem Dach zusammen, lassen sich bestimmte Lärmfaltungen, die auch bei einer üblichen Lebensführung entstehen, nicht vermeiden. So muss ein Mieter das gelegentliche Bellen eines Hundes in einem Mehrfamilienhaus ebenso hinnehmen wie andere mit der Wohnnutzung zwangsläufig verbundene nachbarliche Lautäußerungen, z. B. Schritte oder das Rauschen von Duschen- oder Toilettenspülungen. Anders ist das z. B., wenn ein Hund regelmäßig und lang anhaltend bellt oder bei jedem Fahrstuhlgeräusch und Betreten des Treppenhauses anschlägt (aktuell AG Hamburg 6.3.05, 49 C 165/05).

Um sich der Problematik übersichtlich zu nähern, haben wir im Folgenden die einschlägigen Fälle in typischen Fallgruppen zusammengefasst:

2. Radio- und ähnliche Geräusche

Fernsehgeräte, Radio, Tonbandgeräte, CD-Spieler und sonstige in der Lautstärke regelbare Musikinstrumente dürfen nur mit Zimmerlautstärke (zum Begriff vgl. LG Dortmund IMR 2018, 42) betrieben werden, damit die übrigen Hausbewohner nicht gestört werden. Dies entspricht dem Gebot der Rücksichtnahme im Nachbarrecht. Verletzungen führen zu Unterlassungsansprüchen nach § 1004 BGB (AG Rheinberg DWW 90, 152; LG Dortmund, a. a. O.) und zu Bußgeldpflichten.

Dabei können auch eigentlich zulässige Geräusche (Musikhören in der Wohnung) ordnungswidrig sein, z. B. wenn sie ein nach den Umständen vermeidbares Ausmaß annehmen (Beschallung der ganzen Straße bei weit geöffneten Fenstern: AG Zweibrücken IMR 19, 77).

3. Musik

Das Spielen eigener Instrumente unterliegt ebenfalls dem Gebot der Rücksichtnahme. Daraus kann sich ergeben, dass zeitliche Beschränkungen in

Man lebt nicht allein

Stichwort:
Zimmerlautstärke

Gebot der
Rücksichtnahme

Abwehransprüche

Bezug auf die Dauer und die Tageszeit der Musikausübung entstehen (z. B. LG Nürnberg-Fürth DWW 92, 18 [für das Schlagzeugspiel]). Die Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme zieht Abwehransprüche gemäß §§ 1004, 906 BGB nach sich und kann im Extremfall sogar zu Schmerzensgeldansprüchen führen (AG Dortmund 6.9.93, 122 C 6541/93, n. v.; zu Lärmbeeinträchtigungen durch Profimusiker, dem die Erlaubnis zum Musizieren im Mehrfamilienhaus erteilt wurde: LG Saarbrücken NZM 15, 694; zum Trompetenspiel im benachbarten Reihenhaushaus durch einen Profimusiker: BGH NJW 19, 773 – zulässig bei zeitlicher Begrenzung und räumlich schonender Ausübung).

■ **Beispiel: Jugendband**

Mieter M. beschwerte sich bei seinem Vermieter V. Er sah sich aus dem sechsten Stock des von ihm ebenfalls bewohnten Mehrfamilienhauses häufig den Musikproben einer Jugendband ausgeliefert. Besonders das Schlagzeugspiel und das verstärkergestützte Spiel der Elektrogitarren nervten ihn. Um seinem Verlangen auf Ruhe nachzuhelfen, minderte er die Miete. V. klagte auf Zahlung.

**Vertragsgemäßer
Gebrauch vs.
Recht auf Ruhe**

Ohne Erfolg – das LG Berlin (GE 11, 752) entschied: Wenn auch das Musizieren in der Mietwohnung grundsätzlich zum vertragsgemäßen Gebrauch zähle, sei doch auch auf ein gleichwertiges Recht auf Ruhe der Mitmieter abzustellen. Dies gebiete es, die per Hausordnung verordnete Mittagsruhe und die landesgesetzlich geschützte Nachtruhe in jedem Fall einzuhalten und ansonsten zeitliche Beschränkungen bei der Spieldauer zu beachten. Das zeitlich unregelmäßige Spielen und Üben mit Musikinstrumenten sei in einem Mehrfamilienhaus nicht zu tolerieren. Daran ändere auch das Argument nichts, die noch kindliche Persönlichkeit der Bandmitglieder müsse durch die musikalische Ausbildung erst entfaltet werden können. Dagegen betonten die Richter, auch die frühzeitige Erziehung zur Rücksichtnahme auf Mitmenschen dürfe als Bestandteil der Ausbildung sozialer Kompetenzen als wenigstens gleichwertiges Ziel angesehen werden.

4. Partylärm

**Verbreiteter
Irrglaube**

Immer wieder kommt bei Mietern der Irrglaube zum Ausdruck, man dürfe einmal im Monat „Party machen“. Einen solchen Anspruch eines einzelnen Bürgers auf Verursachung von Lärm, Geräuschen oder sonstigen Immissionen kennt unser Rechtssystem nicht. Dies ergibt sich auch nicht aus dem Grundrecht auf freie Entfaltung der Persönlichkeit (Art. 2 Abs. 1 GG). Denn dieses Recht besteht nur insoweit, das Rechte anderer nicht verletzt werden (zum Partylärm: Schmid, ZMR 99, S. 301 ff; vgl. auch OLG Düsseldorf NJW 90, 1676 – zum Lärm einer Geburtstagsfeier und zur Verantwortlichkeit des Gastgebers).

Der Inhaber der Wohnung ist dafür verantwortlich, dass von einer dort veranstalteten Geburtstagsfeier kein Lärm ausgeht, der die Nachtruhe zu stören geeignet ist. Art. 2 Abs. 1 GG gibt dem Wohnungsinhaber nicht das Recht, „einmal im Monat durch lautstarkes Feiern die Nachtruhe zu stören“ (OLG Düsseldorf, a. a. O.).

Aus dem Mietvertrag ist jeder einzelne Mieter gegenüber seinen Mitbewohnern und Nachbarn zur Rücksichtnahme verpflichtet. Dies gilt besonders in Mehrfamilienhäusern. Lärmbelästigungen von Mitbewohnern müssen jedenfalls in den ortsüblichen Ruhezeiten vermieden werden. Sie liegen in der Regel zwischen 13 und 15 Uhr und von 22 Uhr bis 8 Uhr. An Wochenenden bestehen Ruhezeiten samstags bis 8 Uhr und von 13 bis 15 Uhr sowie ab 19 Uhr. Sonntags besteht die Ruhezeit ganztägig (LG Braunschweig WuM 86, 353).

Insbesondere Partys sind ab 22 Uhr wegen der immissionsschutzrechtlich geschützten Nachtruhe vom Balkon oder von der Terrasse aus in die Wohnung zu verlegen oder so gedämpft fortzusetzen, dass Musik, Gespräche und Lachen nicht stören. Für den Balkon gelten also die allgemeinen Ruhevorschriften: Ab 22 Uhr muss Lärm eingestellt werden. Dann gilt Nachtruhe. Auch vorher sind Musik, lautes Lachen oder etwa aufgeregte Gespräche nur insoweit erlaubt, solange man damit Rücksicht auf die Nachbarn nimmt und sie nicht stört.

Neben mietrechtlichen Sanktionen ist auf öffentlich-rechtliche Ordnungswidrigkeiten, insbesondere auf eine drohende Geldbuße wegen Lärmbelästigung, hinzuweisen. Zu laut ist es jedenfalls in der Nacht dann, wenn Nachbarn auch bei geschlossenem Fenster nicht schlafen konnten, nachdem Partyveranstalter und Gäste bereits mehrfach zuvor von mehreren Nachbarn auf ihren Nachtruhe störenden Lautstärkepegel hingewiesen wurden (OLG Düsseldorf DWW 95, 255: Geldbuße in Höhe von 200 DM).

Für Gartenpartys gilt das Gebot der Rücksichtnahme ebenso. Dies trifft insbesondere auf alte und kranke Menschen zu, kann sich aber auch aufgrund einer engen Bebauung ergeben. Eine Störung der Nachtruhe durch Lärm bei Gartenpartys ist auch nicht „ausnahmsweise“ zu gelegentlichen persönlichen, beruflichen oder familiären Feiern zulässig.

Beachten Sie | Die Lärmbelästigung kann mit jedem Beweismittel, insbesondere auch durch die Vernehmung der betroffenen Nachbarn, bewiesen werden. Es ist nicht erforderlich, dass eine technisch bezifferte Maßgabe vorgelegt wird. Der Veranstalter einer Gartenparty ist für jeden Lärm verantwortlich, der dabei entsteht, auch wenn nicht er selbst, sondern die Gäste Verursacher sind (OLG Düsseldorf ZMR 95, 415).

In Einzelnen: Zunächst gilt grundsätzlich, dass Radio und Fernsehen auch im Freien nur so laut eingestellt werden dürfen, dass sie die Mitbewohner nicht stören. Dies gilt insbesondere zwischen 22 Uhr abends und 6 Uhr morgens sowie – angeordnet durch den Mietvertrag, durch eine Gemeinschaftsordnung oder durch eine kommunale Satzung – auch zwischen 13 Uhr und 15 Uhr mittags.

Sportfans, die einen Garten oder eine Terrasse zur Verfügung haben, können zwar auch dort Fernsehgeräte oder gar Großleinwände aufstellen. Aber für ihre Party im Freien gilt: Ab 22 Uhr ist Nachtruhe. Das gilt umso mehr, wenn sich ältere oder kranke Mitmenschen in der Nachbarschaft befinden. Das könnte durchaus problematisch werden, weil aufgrund der Zeitverschiebung internationaler Spiele erst um 22:00 Uhr angepfiffen werden. Dann muss man die Spiele in der Wohnung anschauen.

Ab 22 Uhr wird
es kritisch

Gartenpartys

Lautstärke

Fernsehen im Freien

Benutzen von „Faninstrumenten“

Auch wenn die Bundesregierung gerne eine „Public-Viewing-Verordnung“ für die Zeit größerer Sportveranstaltungen mit nationaler Bedeutung beschließt, die es Ländern und Gemeinden gestattet, derartige Veranstaltungen anlässlich der Fußball-EM/WM auch zur Nachtzeit durchzuführen, hat das für private EM/WM-Partys keine Auswirkungen. Deshalb muss „Public-Viewing“ mit wahrnehmbarem Sportlärm oder Gastgesprächen der Zuschauer auch nur von Großveranstaltungen der Gemeinde selbst oder von genehmigten öffentlichen Fernsehdarbietungen aus oder von Gaststätten nachbarlich geduldet werden (VG Mainz 20.6.08, 6L 502.08 MZ).

Grillen

Auch vor 22:00 Uhr ist insbesondere im Freien der Einsatz von Trompeten, Rasseln und Tröten nicht gestattet. Vuvuzelas sind wegen ihrer lärmintensiven und gesundheitsgefährlichen Wirkung mittlerweile verboten. Grundsätzlich gilt das Gebot der Rücksichtnahme, so wenig Lärm wie möglich zu machen, unumschränkt, auch im „WM-/EM-Fieber“. Generell gelten dieselben Regeln wie für ein normales Sommerfest: Besonders zu bedenken ist, dass Torjubel, Lachen, Schreien, Musik oder Fernsehkommentare im Freien stärker wahrgenommen werden als in der Wohnung bei geschlossenen Türen und Fenstern.

Beachten Sie | Im Freien darf auch gegrillt werden, wenn dadurch die Nachbarn nicht belästigt werden (OLG Düsseldorf DWW 95, 255). Auch im „sportlichen Ausnahmezustand“ gilt nichts anderes.

5. Benutzung von Haushaltsgeräten

Die Benutzung moderner, gesicherter Haushaltsgeräte wie Wasch- und Spülmaschinen, Staubsauger oder Mixgeräte u. a. gehört ebenso zum vertragsgemäßen Gebrauch, nicht aber nachts oder frühmorgens um 4 Uhr.

6. Babygeschrei

Störungen durch Baby- und Kleinkindergeschrei werden von der Rechtsprechung als unvermeidbare Folge normaler kindlicher Entwicklung angesehen und sind daher hinzunehmen. Dasselbe gilt für gelegentliches Kindertrampeln in normalem Umfang. Voraussetzung für diese Wertung ist, dass die Eltern den Babys und Kleinkindern die altersgerechte Aufmerksamkeit und Pflege zuteilwerden lassen (OLG Düsseldorf DWW 97, 149; LG München NZM 05, 339).

7. Kinderlärm

Privilegierung

§ 22 Abs. 1 a BImSchG privilegiert „Kinderlärm“. Der Wortlaut der Vorschrift: *„Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.“* Diese Privilegierung von Kinderlärm ist auch bei einer Bewertung von Lärmeinwirkungen als Mangel einer gemieteten Wohnung zu berücksichtigen (BGH 22.6.21, VIII ZR 134/20; 13.12.19, V ZR 203/18;

22.8.17, VIII ZR 226/16), weil der Gesetzgeber diese Wertung generalisieren wollte (BT-Drucksache 17/4836, S. 7). Kinderlärm im üblichen und noch sozialadäquatem Umfang ist ebenfalls Folge normaler kindlicher Entwicklung und daher von den Mitbewohnern hinzunehmen (AG Frankfurt/Main WuM 05, 764; LG München NZM 05, 339; LG Halle NZM 03, 309). Daraus folgt: Üblicher Kinderlärm bewegt sich im Rahmen des mietrechtlichen Toleranzgebots und entspricht der Verkehrsanschauung, konkret: Geräuschemissionen, die ihren Ursprung in einem altersgerecht üblichen kindlichen Verhalten haben, sind auch unter Inkaufnahme erhöhter Grenzwerte für Lärm und entsprechender Begleiterscheinungen kindlichen Verhaltens grundsätzlich hinzunehmen.

Allerdings ist auch eine erhöhte Toleranz begrenzt. Sie ist im einzelnen Fall zu festzulegen nach

- Art, Qualität, Dauer und Zeit der verursachten Geräuschemissionen,
- Alter und Gesundheitszustand des Kindes sowie nach der
- Vermeidbarkeit der Emissionen, z. B. durch objektiv gebotene erzieherische Einwirkungen.

Auch wenn die Hausordnung ein allgemeines Gebot der Ruhe, Ordnung und Sauberkeit vorgibt, so verkürzt sich das Toleranzgebot gegenüber der Beurteilung der Wesentlichkeit von Kinderlärm nicht. Solange also die Hausordnung keine ausdrücklich andere Regelung trifft, stehen die gemeinschaftlichen Grundstücksflächen offen für das Spielen der Kinder der Hausbewohner auch mit ihren Freunden (LG Heidelberg WuM 97, 38). Dies hob insbesondere das AG Hamburg-Bergedorf hervor und attestierte dem Kindergeschrei den Charakter von „Zukunftsmusik“ (AG Hamburg-Bergedorf ZMR 09, 292). Nachbarn hatten sich gegen den Kinderlärm gewendet und protokollarisch festgehalten, dass Kinder in der oberen Wohnung an 32 Tagen bis 22 Uhr gelärmt und nachts manchmal geweint hätten. Die Grenze ist erst da erreicht, wo das Kind nicht alters- und artgerecht betreut und gepflegt wird. Ob es allerdings für kleine Kinder „sozialadäquat“ ist, bis 22 Uhr Spiellärm zu produzieren, ist eine andere Frage. Denn zur kindgerechten Entwicklung gehört auch ein ausreichendes Maß an Nachtruhe und Schlaf.

Eine von der Rechtsprechung abverlangte erhöhte Toleranz bedeutet nicht, dass jeder Lärm von Kindern zu dulden ist (LG Berlin GE 99, 380). Für die Abgrenzung kommt es auf die Dauer und die Tageszeit der Lärmäußerung, auf das Alter des Kindes sowie auf die Art und die Qualität des dabei verursachten Lärms an. Entscheidend ist auch, ob der Lärm im Rahmen einer sozialadäquaten Wohnungsnutzung verursacht wird oder nicht (z. B. Schlagen mit dem Hammer an die Heizung, Fußball- oder Tennisspiel in der Wohnung). Die Grenze bildet das Schikaneverbot. Lärm, der zum Zweck der absichtlichen Störung erzeugt wird, muss nicht mehr hingenommen werden. Auch das nicht mehr sozialadäquate Spiel ist vertragswidrig und kann daher unterbunden werden (LSG Bayern 4.5.09, L 15 VG 13/09 B PKH zum PKH-Antrag wegen Gewaltopferentschädigung aus nachbarschaftlichen Schikanemaßnahmen – Lärmen auch des Nachts, Urinieren gegen Kellerwände etc.).

Mietrechtliches Toleranzgebot

Grenzen der Toleranz

Hausordnung

Nicht alles ist zu dulden

**Spielen im
Außenbereich**

So zählt störendes Herumtrampeln von Kindern, lautes Stampfen mit den Füßen auf den Boden, insbesondere durch Springen und Hüpfen, nicht mehr zum normalen Wohngebrauch und ist zu unterlassen (BayObLG WuM 94, 151; einschränkend: AG Wiesbaden WuM 95, 706 – pubertäre Störungen des Hausfriedens mit Verhaltensänderung nach der Kündigung; AG Nürnberg DWW 96, 87). Ebenso überschreiten lautes Trampeln, lautes Stampfen und Schreien am späten Abend jedes hinzunehmende Maß und können die Kündigung des Mietverhältnisses rechtfertigen (LG Berlin GE 99, 380).

Ein Nachtarbeiter, der tagsüber schlafen muss, soll den Kinderlärm dulden müssen (Alheit, Nachbarrecht von A bis Z, 6. Aufl. 99, S. 176).

Das Spielen von Kindern im Außenbereich des Anwesens muss außerhalb der Ruhezeiten von den übrigen Bewohnern des Hauses hingenommen werden, solange sich das Spielen in sozialadäquatem Rahmen hält (AG Schöneberg 19.7.95, 6 C 343/94). Die damit einhergehenden ortsüblichen Geräusche können nicht unterbunden werden. Auch wenn die Hausordnung ein allgemeines Gebot der Ruhe, Ordnung und Sauberkeit vorgibt, verkürzt sich das Toleranzgebot gegenüber der Beurteilung der Wesentlichkeit von Kinderlärm nicht. Solange also die Hausordnung keine ausdrücklich andere Regelung trifft, stehen die gemeinschaftlichen Grundstücksflächen offen für das Spielen der Kinder der Hausbewohner auch mit ihren Freunden (LG Heidelberg WuM 97, 38).

Dem entspricht es, dass „normaler“ Lärm durch spielende Kinder nicht als Mangel mit der Folge verstanden wird, dass genervte Mieter die Miete nicht mindern können. Das gilt z. B. für normalen Kinderlärm aus dem Treppenhaus oder aus Nachbarwohnungen (LG München I NJW-RR 05, 598). Nur Lärm durch lautstark Fußball spielende Jugendliche wurde bis zur „Bolzplatzentscheidung“ des BGH aus dem Jahre 2015 unisono als Minderungsgrund anerkannt (AG Frankfurt/Main NJW 05, 2628).

**Wichtig:
„Bolzplatz-
entscheidung“
des BGH**

In seiner „Bolzplatzentscheidung“ differenziert der BGH (NJW 15, 2177; ebenso BGH NJW 20, 2884; 24.11.21, VIII ZR 258/19 zu Baulärm aus der Nachbarschaft). Einerseits bringt er zum Ausdruck, dass nachteilige Einwirkungen von außen (Umweltmängel) Gegenstand einer Vereinbarung über die Beschaffenheit der Mietwohnung sein können mit der Folge, dass bei eintretenden nachteiligen Änderungen ein Mangel der Mietsache angenommen werden kann. Fehlen aber derartige ausdrückliche Vereinbarungen, so entscheidet eine ergänzende Vertragsauslegung nach der Verkehrsauffassung. Danach kann mangels anderer konkreter Anhaltspunkte nicht davon ausgegangen werden, dass die Mietvertragsparteien den Wohnstandard bei Vertragsschluss zumindest stillschweigend festlegen wollten. Anders ausgedrückt: Mangels anderer konkreter Anhaltspunkte könne nicht unterstellt werden, dass der Zustand der Mietsache bei Vertragsschluss in Bezug auf Umwelteinflüsse über die Dauer des Mietverhältnisses hinweg vom Vermieter garantiert werde und sich nicht nachteilig verändern dürfe, so der BGH. Und weiter: Der Vermieter habe im Rahmen seiner Gebrauchsgewährungspflicht nicht dafür einzustehen, dass sich ein bei Vertragsschluss hingenommenes Maß an Geräuschen vom Nachbargrundstück nicht nachteilig vergrößere, wenn er diese Geräusche selbst gegenüber dem Nachbarn nach § 906 Abs. 1

BGB (entschädigungslos) zu dulden habe. Der Mieter könne in diesem Fall nicht mindern. Denn Unmögliches könne er vom Vermieter redlicherweise nicht beanspruchen, hier das dem Vermieter rechtlich nicht mögliche Abstellen verstärkter Umwelteinflüsse. Der Mieter könne nur verlangen, dass der Vermieter einen von ihm nicht mehr zu duldenden Geräuschanstieg gegenüber dem Dritten abwehre oder ihm eine Minderung zubillige, wenn er auch selbst von dem Dritten für eine wesentliche, aber als ortsüblich zu duldende Störung einen Ausgleich verlangen könne (§ 906 Abs. 2 BGB).

Mit diesem Ansatz sieht der BGH in aufgetretenen neuen Lärmbelästigungen jedenfalls keinen Mangel der Mietsache, wenn auch der Vermieter selbst die Belästigungen ohne eigene Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeiten als unwesentlich oder ortsüblich hinnehmen müsse.

§ 906 Abs. 2 BGB als Gradmesser auch im Mietrecht zeigt: Beim Freizeitlärm aus dem Wohnumfeld, insbesondere beim Spiellärm, kommt es auf seine Ortsüblichkeit an. Dies umfasst die Art, die Dauer und auch den Zeitraum des Lärms. Ein Recht auf absolute Ruhe wird heute auch für empfindsamere, ältere und kranke Menschen in Abrede gestellt. Andererseits muss nicht jede Art der „akustischen Umweltverschmutzung“ geduldet werden.

Drei Beispiele aus der Rechtsprechung verdeutlichen dies:

- **Lärmbeeinträchtigungen**, die von einer Skaterbahn in einem Mischgebiet ausgehen, das insbesondere für schulische und sportliche Zwecke ausgewiesen ist, berechtigen die Mieter zur Minderung der Miete um 5 %, wenn der aufgrund der spezifischen Rollgeräusche nicht mehr ortsübliche Lärm auch in erheblichem Umfang außerhalb der Schulzeiten und abends verursacht wird (AG Emmerich NZM 00, 544; ausführlich dazu: Horst, Rechtshandbuch Nachbarrecht, 2. Aufl., Rn. 756 ff.).
- Dass aber Kinder auf dem Garagenhof statt auf dem angrenzenden Spielplatz spielen, stellt nach Auffassung des LG Wuppertal keine erhebliche Verletzung mietvertraglicher Pflichten dar (WuM 08, 563). Die Beschwerde führenden Nachbarn seien durch den Spiellärm nicht unzumutbar beeinträchtigt. Eine Kündigung komme erst in Betracht, wenn die Nachbarn so stark beeinträchtigt seien, dass eine Mietminderung greife. Davon sei aber nicht auszugehen. Vielmehr sei im Hinblick auf die vielen in der Wohnanlage lebenden Kinder sowie den angrenzenden Spielplatz der „nicht über das übliche Maß“ hinaus gehende Kinderlärm hinzunehmen (ebenso kinderfreundlich: OLG Düsseldorf MDR 96, 477; OLG Schleswig MDR 02, 449; LG München NZM 05, 339 zum Geschrei eines Kleinkindes als Mietmangel – verneint; AG Frankfurt am Main WuM 05, 764 zur enttäuschten Erwartung auf „kinderfreies“ Wohnen; BGH MDR 93, 41; MDR 03, 562).
- Den besonderen Fall eines autistischen Kindes hatte das LG Münster zu beurteilen (LG Münster NZM 10, 95). Das klagende Ehepaar hatte im Erdgeschoss der Wohnanlage eine Eigentumswohnung mit Garten erworben und fühlte sich durch den 9-jährigen Sohn des Nachbarn massiv gestört. Der Sohn litt an Autismus, einer Entwicklungsstörung des Gehirns. Spielte

§ 906 Abs. 2 BGB als
Gradmesser

Skaterbahn

Garagenhof

Autistisches Kind

Sozialübliche Beeinträchtigung

er nachmittags im Garten, dann schrie und kreischte er. Die neuen Eigentümer erklärten, unter diesen Umständen könnten Terrasse und Garten nur eingeschränkt für Büro- oder Freizeitaktivitäten genutzt werden. Der Verkäufer der Wohnung müsse deshalb 10 % des Kaufpreises zurückzahlen, weil die Wohnung mit einem „Mangel“ behaftet sei. Das LG Münster aber machte den Klägern einen Strich durch die Rechnung und stellte auch für diesen kaufrechtlichen Fall fest: Kinderlärm in der Nachbarschaft sei grundsätzlich kein Mangel, sondern eine übliche und sozialadäquate Beeinträchtigung. Der Sohn des Nachbarn könne sich nicht anders artikulieren. Im nachbarlichen Zusammenleben sei ein erhöhtes Maß an Toleranz insbesondere gegenüber Behinderten erforderlich. Der Wohnungskäufer sei darauf zu verweisen, sich mit den Eltern des autistischen Kindes auf bestimmte Ruhezeiten zu verständigen. Eine Aufklärungspflicht des Verkäufers über Lärmbeeinträchtigungen durch das autistische Kind in der Nachbarschaft sah das Gericht nicht. Solche Aufklärungspflichten seien nur in Bezug auf Umstände anzunehmen, die nach Treu und Glauben von selbst mitgeteilt werden müssten oder die – für den Vertragspartner erkennbar – die Kaufentscheidung bestimmten. Hätten die Käufer ein gesteigertes Ruhebedürfnis, hätten sie vor Vertragsschluss den Verkäufer ausdrücklich darauf hinweisen und sich zudem selbst in der Umgebung der Immobilie nach Lärmsituationen und Lärmquellen erkundigen müssen.

Auch hier: Gebot der Rücksichtnahme

8. Tierlärm

Das Gebot der Rücksichtnahme in Mehrfamilienhäusern führt dazu, dass der Halter der Tiere dafür sorgen muss, dass die mit den tierischen Lautäußerungen verbundenen Lärmimmissionen zeitlich beschränkt bleiben und in den Mittags- und Abendstunden sowie in den Nachtstunden unterbunden werden (OLG Düsseldorf DWW 90, 117 für das schrille und stundenlange Pfeifen eines Graupapageis; AG Nürnberg DWW 96, 372 zur Haltung von Kleinpapageien auf der Terrasse). Insbesondere Hundegebell zur Nachtzeit muss nicht geduldet werden (OLG Brandenburg 11.1.07, 5 U 152/05 OLG Köln MDR 93, 1083). Lautes und lang anhaltendes Bellen eines Hundes in der Nachtzeit rechtfertigt auch eine Ordnungsverfügung zur Lärmabwehr mit Zwangsgeldandrohung (VGH München 28.6.10, 10 AS 10.1074).

So ist zu differenzieren

Generell ist beim Tierlärm zu unterscheiden zwischen:

- „normalen“ Haustieren (z. B. kein Gepard im Wohngebiet: OVG Lüneburg 18.11.09, 4 LA 371/08; kein bissiges Minischwein: AG München WuM 05, 649) in üblicher begrenzter Anzahl (nur dies ist in reinen und allgemeinen Wohngebieten so zulässig: OVG Saarland 18.4.19, 2 A 2/18),
- Zuchteinrichtungen, und regelrechten Mastbetrieben; bei gewerblichen Formen der Tierhaltung kann man dabei nicht nur immissionsrechtlich, sondern auch bauplanungsrechtlich vorgehen, wenn die genannten Einrichtungen dem Gebietscharakter ihres Standorts nicht entsprechen (VG Neustadt (Weinstraße) 18.1.16, 3 K 890/15.NW: Haltung von neun Husky-Hunden zum Angebot von Hundeschlittenfahrten im reinen Wohngebiet

verwehrt, schon die Haltung von mehr als zwei Hunden im Gewerbegebiet soll baurechtlich unzulässig sein; a. A. OLG Oldenburg NJW-RR 91, 1230: eine Hundezucht soll in einem allgemeinen Wohngebiet mit bis zu sechs Hunden zulässig sein: VG Mainz NJW-aktuell Heft 24/18, 9 – Pferdehaltung im Außenbereich erlaubt). Folgen sind entstehende Gebietserhaltungsansprüche sowie Ansprüche auf Umsetzung des Gebots nachbarlicher Rücksichtnahme auch bei verletzten baurechtlichen Vorschriften, geltend zu machen gegenüber der zuständigen Bauaufsichtsbehörde und gerichtet darauf, die reklamierte Nutzung des Nachbargrundstücks zu untersagen.

Das Jaulen, Winseln oder das Gebell von Hunden kann eine wesentliche Beeinträchtigung darstellen (OLG Brandenburg NZM 18, 238 bereits für Hundegebell im Mischgebiet). Der Hundehalter muss in diesen Fällen sicherstellen, dass vor 7 Uhr morgens, zwischen 13 und 15 Uhr mittags und nach 22 Uhr keine Geräuschimmissionen durch Hundegebell auf das Nachbargrundstück einwirken (OLG Köln MDR 93, 1083; LG Mainz DWW 96, 50 für ländliche Gegenden). Besonders in der Nachtzeit ist Hundegebell über ein anlassbezogenes Anschlagen hinaus tabu (OLG Brandenburg 11.1.07, 5 U 152/05; OLG Brandenburg NZM 18, 238). Dem tritt das OLG Düsseldorf (NJW-RR 1995, 542) mit dem Hinweis entgegen, der Nachbar habe keinen Anspruch darauf, dass zu bestimmter Zeit jegliches Gebell eines Hundes unterbunden werde. Wie der Nachbar seinen Hund ruhig stellt, ist seine Sache. Das kann ihm wieder vorgeschrieben werden, noch muss im Fall einer gerichtlichen Auseinandersetzung eine konkrete Maßnahme der Störungsabwehr vorgeschlagen oder gar verlangt werden (BGH NJW 93, 1656; OLG Düsseldorf NZM 09, 748). Ob er also eine Hundeschule aufsucht, den Hund z. B. während der Ruhezeiten an einem anderen Ort hält oder wie auch immer er vorgeht, das ist seine Sache.

Auch das schrille, über Stunden andauernde Pfeifen eines Graupapageis übersteigt ortsübliche Lärmbelästigungen durch Tiere erheblich und muss nicht hingenommen werden (OLG Düsseldorf NJW 90, 1677); ggf. muss der Tierhalter dafür sorgen, dass Ruhezeiten eingehalten werden. So entschied das LG Nürnberg-Fürth (13.6.95, 13 S 9530/94, n. v.), dass das Pfeifen eines Rosenköpfchens (papageiähnlicher Vogel) in der Zeit von 9 bis 12 Uhr und von 13 bis 16 Uhr zu dulden, wohingegen in den Abend- und Morgenstunden sowie zur Mittagszeit der Anspruch des Nachbarn auf Ruhe vorrangig sei.

9. Herabfallen von Gegenständen

Das gelegentliche Herabfallen von Gegenständen wird noch dem sozialadäquaten Bereich zugeordnet mit der Folge, dass die dadurch wahrnehmbaren Geräusche hinzunehmen sind. Dies gilt auch bei besonderer Hellhörigkeit des Hauses (OLG Düsseldorf DWW 97, 149). Die Grenze zum vertragswidrigen Verhalten ist aber überschritten, wenn häufig schwere Gegenstände zu Boden fallengelassen werden und dadurch die Decke so sehr erschüttert wird, dass teilweise die Deckenleuchten ins Schwingen geraten. Dies gilt erst recht, wenn sich diese Störungen täglich nach 22 Uhr wiederholen (LG Berlin 11.1.99, 62 S 290/98).

Fälle wesentlicher
Beeinträchtigung

Auch Papageien
können stören

Was fällt wann
herunter?

10. Schnarchen

Keine Minderung

Weil bei einem modernisierten Altbau mit Holzdecken kein erhöhter Schallschutz erwartet werden kann, muss bei Anmietung einer Altbauwohnung mit Holzdecken damit gerechnet werden, dass tiefe Frequenzen und damit auch Schnarchgeräusche aus der Nachbarwohnung zu vernehmen sind. Der durch die Schnarchgeräusche seines Nachbarn gestörte Mieter kann deshalb die Miete nicht mindern (AG Bonn NZM 10, 619).

11. Trittschall

Hellhörige Häuser

Überträgt sich der Trittschall insbesondere in hellhörigen Häusern auf die Nachbarwohnungen, können die beeinträchtigten Mitbewohner unmittelbar gegen den Verursacher des Trittschalls nicht erfolgreich vorgehen, wenn er sich im Rahmen normaler Wohnnutzung hält. Dazu gehört auch das Begehen der Wohnung mit Straßenschuhen statt mit trittschalldämmenden Hausschuhen (OLG Düsseldorf DWW 97, 149 ff).

Im Verhältnis zum Vermieter kann die besondere Hellhörigkeit eines Hauses einen Mangel der Mietsache mit der Berechtigung zur Mietminderung darstellen. Der Mietvertrag kann für die vertragsgemäße Beschaffenheit der Mietsache in bautechnischer Hinsicht auf die technischen Regeln zum Zeitpunkt der Bauwerkserstellung zurückgreifen, und nicht auf den aktuellen Zeitpunkt des Vertragsschlusses. Dies hat der BGH ausdrücklich für zulässig erachtet, solange die Gesundheit des Mieters nicht gefährdet ist und die Räume noch zweckgemäß genutzt werden können (BGH NZM 05, 60; NZM 08, 35; NJW 09, 2441; 7.7.10, VIII ZR 85/09, ebenso: BVerfG WuM 98, 657).

Beschaffenheitsvereinbarung fehlt

Fehlt es an einer Beschaffenheitsvereinbarung, ist die Einhaltung der maßgeblichen technischen Normen geschuldet. Dabei ist nach der Verkehrsanschauung grundsätzlich der bei Errichtung des Gebäudes geltende Maßstab anzulegen. Selbst wenn der Mietvertrag hierzu keine konkreten Regelungen vorsieht, muss die Beschaffenheit einer Altbauwohnung nur einen Mindeststandard aufweisen, der ein zeitgemäßes Wohnen ermöglicht (BGH NJW 04, 3174; z. B. elektrischer Türöffner: VG Frankfurt/Main ZMR 21, 940). Selbstverständlich dürfen mit dem Wohnungszustand keine Gesundheitsgefahren verbunden sein. Die Einhaltung neuester technischer Standards und energetischer Qualitätsanforderungen ist aber nicht geschuldet. Für die Beurteilung der Frage, ob die Mietwohnung Mängel aufweist, ist in erster Linie die von den Mietvertragsparteien vereinbarte Beschaffenheit der Wohnung, nicht die Einhaltung bestimmter technischer Normen, maßgeblich (BGH NJW 05, 218; WuM 07, 640; LG Karlsruhe MietRB 07, 114; AG Hannover MK 07, 62).

Bauliche Veränderungen

Nimmt der Vermieter aber bauliche Veränderungen – Umbauten und Modernisierungen – vor, die zu Lärmimmissionen führen können, kann der Mieter erwarten, dass Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden, die den Anforderungen der zur Zeit des Umbaus geltenden DIN-Normen genügen (BGH NZM 09, 580).

Entschließt sich der Vermieter also selbst zur Modernisierung, kommt es auf die aktuell geltenden (schallschutztechnischen) Normwerte an, wenn der Vermieter bauliche Änderungen vornimmt. Dann sind die strengeren Schallschutzanforderungen zur Zeit der baulichen Änderung maßgebend (BGH NJW 09, 2441; ebenso bereits LG Berlin WuM 08, 482 für den Austausch von Kastendoppelfenstern).

12. Sanitärgeräusche

Der gestörte Mieter kann sich nicht erfolgreich gegen Sanitärgeräusche und Toilettengeräusche aus der Nachbarwohnung wehren (AG Wuppertal 14.1.97, 34 C 262/96; a. A. LG Berlin GE 09, 779 – „Stehpinkler“).

Für die Lärmimmissionen im Zusammenhang mit Baden und Duschen während der Nachtzeit ist dies jedoch streitig (a. A. AG Rottenburg ZMR 95, 163). Ein nächtliches Baden und Duschen ist in der Zeit von 22 Uhr bis 6 Uhr schon aus landesimmissionsschutzrechtlichen Gründen wegen der damit regelmäßig verbundenen Lärmeinwirkungen auf die Nachbarn nicht gestattet. Werden dadurch diese landesimmissionsschutzrechtlichen Vorschriften verletzt, haben Mitmieter und Vermieter Abwehransprüche (BayObLG NJW 91, 1620; AG Rottenburg, a. a. O.; OLG Düsseldorf ZMR 91, 226). Die auf die Wahrung des Landesimmissionsschutzes abstellende Rechtsprechung gestattet dennoch ein nächtliches Baden oder Duschen mit einer zeitlichen Einschränkung auf etwa 30 Minuten, wenn der badefreudige Mieter etwa durch die Lage seiner Arbeitszeit nicht zu anderer Zeit baden oder duschen kann (OLG Düsseldorf, a. a. O.). Es kann auch nicht per Mietvertragsklausel oder Hausordnung untersagt werden. Allerdings muss dies laut OLG Düsseldorf auf höchstens 30 Minuten beschränkt werden (OLG Düsseldorf, a. a. O.).

In diesen Grenzen haben Mitmieter und Vermieter Abwehransprüche (BayObLG, a. a. O.; AG Rottenburg, a. a. O.). Dazu kommt ein Verstoß gegen den Mietvertrag, wenn die Hausordnung nächtliche Dusch- und Badeverbote vorsieht. Dem entgegen tritt das OLG Düsseldorf (OLG Düsseldorf, a. a. O.). Danach ist das Baden oder Duschen auch in der Nachtzeit von 22 Uhr bis 6 Uhr grundsätzlich gestattet. Mit Rücksicht auf das Ruhebedürfnis der anderen Hausbewohner ist eine zeitliche Einschränkung auf etwa 30 Minuten anzusetzen.

Das LG Köln hat entschieden, dass ein nächtliches Badeverbot in der Hausordnung wegen Verstoßes gegen § 307 BGB unwirksam sei (LG Köln NJW-RR 97, 1440). Folglich könne einem Mieter auch nach zahlreichen Abmahnungen nicht fristlos gekündigt werden, wenn er weiterhin nachts bade. Ist nach der Konstruktion des Gebäudes mit einer Geräuschübertragung nicht zu rechnen, kann zu jeder Tages- und Nachtzeit ein Dusch- oder Wannenbad genommen werden.

13. Lärm durch Außenjalousien

Der Mieter soll nicht verpflichtet sein, die Außenjalousien seiner Wohnung so früh am Abend herunter zu lassen, dass Kinder in der Nachbarschaft in ihrem Schlaf nicht gestört werden (AG Düsseldorf 29.11.10, 55 C 7723/10).

Verschiedene Fälle

...

... sind zu unterscheiden

Abwehransprüche

Nächtliches
Badeverbot kann
unwirksam sein

Sogar Ordnungswidrigkeit möglich

Entscheidend war, dass in dem betreffenden Fall die Jalousien funktional gebraucht wurden und nicht etwa schikanös und bewusst zu Lärmstörungen der Nachbarn. Abwehransprüche sind deshalb ohne Weiteres veranlasst, wenn mit einer ohne Grund mehrfach und dazu noch mit Wucht betriebenen Jalousie (mehrfaches Hochziehen und Fallenlassen) absichtlich Lärm verursacht wird. Dann kann zusätzlich eine Ordnungswidrigkeit vorliegen (AG Düsseldorf DWW 92, 27; LG München I DWW 99, S. 326).

Eine strengere Auffassung gelangt auch beim regelmäßigen und nur funktionsgerechten Betrieb einer Jalousie zu Zeiten, die noch zur allgemeinen Ruhezeit gehören, trotz des nur kurzfristigen Lärms zu Abwehransprüchen der Nachbarn aus §§ 1004, 862 BGB, weil dadurch der Schlafrhythmus beeinträchtigt werde (Alheit, Nachbarrecht von A-Z, 12. Aufl., S. 210).

Landesimmissionschutzgesetze zu beachten

Dieser Auffassung ist beizupflichten. Sie entspricht der klaren Regelung in § 9 Abs. 1 LImSchG NW („Von 22 bis 6 Uhr sind Betätigungen verboten, welche die Nachtruhe zu stören geeignet sind.“), von der für den hier zu beurteilenden Fall Abs. 2 der Vorschrift keine Ausnahmen enthält. Vor diesen öffentlich-rechtlichen Belangen – Schutz der Nachtruhe – muss das von der Beklagten reklamierte eigene allgemeine Persönlichkeitsrecht zurücktreten. Entweder es gelingt, die Jalousien geräuschärmer und ohne Störungswirkung während der Nachtzeit zu betätigen, oder diese Tätigkeit ist nach dem dann eingreifenden § 9 Abs. 1 LImSchG NW in der geschützten Nachtruhezeit zu unterlassen. Denn das eigene Persönlichkeitsrecht endet, wo Persönlichkeits- und Freiheitsrechte Dritter berührt werden. Mit seinem sehr pauschalen Hinweis auf die nur geringfügige Lärmbeeinträchtigung verkennt das AG Düsseldorf den Schutzzweck von § 9 Abs. 1 LImSchG NW. Denn er ist ja gerade durch das wiederholte lärmbedingte Erwachen unstreitig verletzt.

Konsequent gesteht diese strengere Auffassung dem Vermieter bei nächtlichem Jalousienlärm einen Unterlassungsanspruch gegen seinen Mieter aus § 541 BGB zu (Alheit, a. a. O.). Dem gestörten Mieter sollen dagegen mangels Zurechenbarkeit des nachbarlichen Fehlverhaltens keine Mietminderungsrechte gegenüber dem Vermieter zur Seite stehen (AG Oranienburg GE 01, 1678). Dieses Votum berücksichtigt nicht den Charakter eines Umfeld- und Umfeldmangels und steht im Widerspruch zu der vorstehenden Wertung.

14. Streitereien in der Familie/Ehekrach

Mäßigung muss sein

In einem Mehrfamilienhaus dürfen familiäre Konflikte nur in gemäßigter Form ausgetragen werden. Dies gilt erst recht, wenn der betreffende Mieter selbst davon ausgeht, dass das Haus hellhörig ist. Durch Streitereien bedingte nachhaltige Störungen des Hausfriedens können zur fristlosen Kündigung berechtigen (LG Mannheim DWW 91, 311). Dies gilt sowohl für Streitigkeiten zwischen Partnern in einer Beziehung als auch für pubertätsbedingte Streitigkeiten zwischen Eltern und Kindern (AG Warendorf DWW 97, 344; AG Wiesbaden WuM 95, 706; AG Rendsburg 16.12.94, 18 (11) C 766/94). Überlaut geführte Streitgespräche können als nächtliche Lärmbelästigung der Wohnungsnachbarn die Mietminderung begründen. Auf die gesamte Richtigkeit eines sog. Lärmprotokolls kann das Gericht aufgrund punktueller Zeugenaussagen schließen (AG Bergisch Gladbach WuM 03, 29; LG Berlin GE 10,488).

Das AG Düsseldorf (NJW 92, 384) sah in den nächtlichen lauten Streitereien eine Ordnungswidrigkeit, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann. Dabei sah das Gericht noch in kurzzeitigen Wortgefechten, die zu Lärmbelästigungen führen, ein sozialadäquates Verhalten, das von den übrigen Hausbewohnern hinzunehmen sei. Diese Art der Äußerung gehöre natürlicherweise zum menschlichen Erscheinungsbild und sei mehr oder minder Bestandteil einer kommunikativen Begegnung von Menschen, insbesondere von Ehepartnern. Gerade bei Ehegatten seien Streitigkeiten verbaler Natur häufig anzutreffen, da sich aus dem Miteinander in der Ehe naturgemäß eher Konflikte ergeben, die durch lautstarke Auseinandersetzungen ausgetragen werden. Zur Störung der Nachtruhe werde der Lärm erst dann, wenn er über einen längeren Zeitraum andauere. Über längeren Zeitraum andauernder Ehekrach, der die Nachtruhe Dritter störe, sei ordnungswidrig (§ 9 Abs. 1 LImSchG NW, 117 OWiG). Davon sei auszugehen, wenn die Streitigkeiten wenigstens jeweils eine halbe Stunde andauerten.

Ordnungswidrigkeit

15. „Lustgeräusche“

Der Wohnungsmieter kann nach § 862 Abs. 1 S. 2 BGB von seinem Nachbarn verlangen, dass dieser auch tagsüber – aber erst recht nachts – Geräusche durch sexuell motiviertes lautes Stöhnen sowie „Yippie-Rufe“ beim Sexualverkehr auf Zimmerlautstärke hält, also von anderen Mitmietern nicht wahrnehmbar (AG Warendorf DWW 97, 344; zur Abwehr von sexuell motiviertem Lärm ebenso: AG Berlin-Neukölln GE 08, 606).

Lautes Stöhnen

Das Recht auf freie Entfaltung der Persönlichkeit nach Art. 2 Abs. 1 GG steht nicht entgegen. Es findet seine Grenzen in Rechten anderer Mitmieter. Daher ist ein grenzenloses Sexualleben nicht vom Grundgesetz gedeckt (AG Warendorf, a. a. O.; AG Rendsburg, 16.12.94, 18 (11) C 766/94, n. v.; zur Abwehr von sexuell motiviertem Lärm ebenso: AG Berlin-Neukölln, a. a. O.). Insbesondere ist die Ausübung des Geschlechtsverkehrs, begleitet von lautem Stöhnen und Geschrei, in einer Lautstärke, die benachbarte Mieter nachts aus dem Schlaf reißt, nicht mehr als normaler Wohngebrauch anzusehen (AG Warendorf, a. a. O.; AG Rendsburg, a. a. O.).

Kein Recht auf grenzenloses Sexleben

16. Prostitution und Lärmentwicklung

Generell ist die Ausübung von Prostitution in der Mietwohnung – und natürlich auch die damit verbundene Lärmentfaltung – unzulässig (LG Lübeck NJW-RR 93, 525; AG Mönchengladbach-Rheydt ZMR 93, 171). Vermieter und Mitmieter müssen ein Bordell im Mehrfamilienhaus folglich nicht hinnehmen. Der Vermieter hat hiergegen Unterlassungsansprüche und in der Regel fristlose Kündigungsrechte (BGH NZM 98, 33 – Nachbar „und mehr“; OLG Koblenz NZM 98, 229 – Swinger-Club).

Der Wohnungsnachbar kann vom Vermieter nicht nur generell die Beseitigung dieses Zustands verlangen, sondern insbesondere, dass er Streitereien, nächtliches Herausklingeln und andere Lärmstörungen im Zusammenhang mit der Prostitution unterbindet (AG Stuttgart DWW 95, 54). Gegenüber dem Vermieter stehen den Mitmietern Mietminderungsrechte zu (AG Stuttgart

Minderungsrechte

**Unterlassungs-
ansprüche**

DWW 95, 54; LG Berlin MM 96, 449; LG Berlin NJW-RR 96, 264; AG Berlin-Schöneberg MM 96, 170; LG Gießen WM 90, 449; OLG Koblenz NZM 98, 229). Dies resultiert aber schlicht schon aus der Wohnwert mindernden Existenz des Bordells (AG Berlin-Neukölln, a. a. O.; AG Schöneberg, a. a. O.; a. A. LG Berlin NZM 00, 377), nicht erst aus konkreten „bordelltypischen Störungen“ (str.). Denn schon der bloße Betrieb des Bordells im Mietshaus beeinträchtigt das sittliche Empfinden der übrigen Mieter.

Die gestörten Mitmieter können auch direkt gegen die störenden Bordellbetreiber auf Unterlassung sowie auf Beseitigung der mit dem Bordellbetrieb einhergehenden Lärmbeeinträchtigungen (z. B. von draußen wahrnehmbares anhaltendes lautes Stöhnen und Matratzenquietschen) und sonstige Störungen durch Kunden klagen (AG Berlin-Neukölln GE 08, 606).

„Behördenumweg“

Zu beachten ist immer auch die öffentlich-rechtliche Bewertung von Wohnungsprostitution – insbesondere in festgelegten Sperrbezirken (BVerfG NVwZ 09, 905). Über den „Behördenumweg“ vermeiden auch solche Ansätze im Ergebnis szenetypische Störungen.

17. Lärm durch Pendeluhr

Zum „Grundrauschen“ in einem Mehrfamilienhaus gehört auch der Betrieb einer Pendeluhr inklusive eines halbstündigen Schlagens (AG Spandau 25.6.03, 8 C 13/03).

**Wie hoch ist der
Lärmpegel?**

Kurzzeitige Glockenspiele zu jeder Viertel-, halben, Dreiviertel- und vollen Stunde können von Nachbarn, die sich dadurch beeinträchtigt fühlen, nicht abgewehrt werden. Das geht aus einem Urteil des AG Solingen (16.4.14, 13 C 278/13) hervor. Unterlassungsansprüche benachbarter Bewohner aus §§ 1004 Abs. 1, 906 Abs. 1 BGB bestehen nicht – dies selbst dann nicht, wenn das Glockenspiel den zulässigen Lärmpegel von 60 dB (A) kurzzeitig überschreitet. Dies sei aufgrund des öffentlichen und privaten Interesses am Glockenspiel, das die Atmosphäre in der Innenstadt seit dem Jahre 1955 geradezu identifizierend präge und von den übrigen Bewohnern seitdem akzeptiert werde, hinzunehmen.

Geklagt hatte ein Zahnarzt, der in seinen ehemaligen Praxisräumen seine Wohnung genommen hatte. Das AG „zog ihm diesen Zahn“. Ergänzend verwies er darauf, aus seiner Praxiszeit sei dem Zahnarzt das Glockenspiel langjährig bekannt gewesen, der ohnehin nicht bestehende geltend gemachte Unterlassungsanspruch deshalb zumindest verwirkt.

18. Baulärm**Verwaltungs-
vorschriften
beachten**

Zur Beurteilung des Baulärms als „schädlich“ ist auf die „Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm“ – Geräuschimmissionen – vom 19.8.70 zurückzugreifen (Beilage zum BAnz Nr. 160 vom 1.9.70). Sie enthält je nach bauplanungsrechtlicher Lage des betroffenen Gebiets Emissionsrichtwerte zwischen 45 und 65 dB (A) während des Tags und zwischen 35 und 50 dB (A) für die Nacht zwischen 20:00 Uhr und 7:00 Uhr. Enthalten ist

auch ein Maßnahmenkonzept zur Minderung des Baulärms, im Extremfall das Gebot einer Stilllegung von Baumaschinen. Hier geht es um den Baulärm vom Nachbargrundstück, aus der Quartiersumgebung und um Lärm, verursacht durch handwerkliche Arbeiten innerhalb von Mehrfamilienhäusern.

Bauarbeiten durch Bauunternehmer dürfen in Mehrfamilienhäusern von montags bis freitags ausgeführt werden. Handwerker können auf Mittagsruhezeiten von 13 bis 15 Uhr nicht verwiesen werden. Gesetzliche Vorschriften für derartige Ruhezeiten gibt es nicht. Ihre Grundlage findet sich allenfalls in Hausordnungen. Diese gelten für Bauhandwerker nicht, da sie nicht Mietvertragspartei sind (OLG München WuM 91, 481). Dagegen müssen Mieter, die als Heimwerker selbst Bauarbeiten ausführen, die gesetzlich und vertraglich vorgegebenen Ruhezeiten beachten.

Ähnlich verhält es sich bei Renovierungsarbeiten oder kleineren handwerklichen Betätigungen durch die Wohnungsnutzer selbst, wenn sie zu den üblichen Tageszeiten ausgeführt werden. Hier sind zu beachten

- das landesrechtliche Gebot der Nachtruhe zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr im Sommer und 7.00 Uhr im Winter,
- etwaige kommunale Lärmschutzregelungen sowie
- Mietvertrag und Hausordnung mit dort festgelegten Ruhezeiten (z. B. Mittagsruhe).

Generell gilt das Gebot der Rücksichtnahme, insbesondere an den Wochenenden und an Feiertagen. Im Zweifel sind solche Arbeiten zu unterlassen, wenn sie zuvor nicht ausdrücklich von Nachbarn und Vermieter erlaubt worden sind (vgl. insgesamt Zehelein in BeckOK BGB, 73. Edition, Stand: 1.2.25, § 535 BGB Rn. 362 bis 396; OLG Braunschweig NJW-RR 87, 845).

Der sich gestört führende Mieter kann wegen der Bauarbeiten die Miete nicht mindern, wenn der Baulärm in der Nachbarschaft auf einem anderen Grundstück entsteht und der Vermieter keine Möglichkeit hat, diesen Baulärm für den Mieter abzuwenden. Mietminderungen kommen nur in Betracht, wenn auch der Vermieter selbst von seinem Nachbarn für eine wesentliche, aber ortsübliche Störung einen Ausgleich verlangen kann (BGH IMR 22, 51; IMR 20, 274; NZM 15, 481 – „Bolzplatzentscheidung“). Deshalb kann sich der Vermieter bei Lärm von einer benachbarten Großbaustelle im Falle fehlender eigener Abwehrmöglichkeiten auf einen Ausschluss des Minderungsrechts des Mieters berufen (LG München I ZMR 16, 290; LG Berlin GE 16, 329; LG Berlin II IMR 24, 188; a. A. noch: BayObLG NJW 87, 1950). Dass ihm keine Abwehrmöglichkeiten zugebilligt werden, muss der Vermieter allerdings darlegen und beweisen (LG München I ZMR 16, 165; LG Berlin ZMR 18, 223).

19. Lärmterror

Es kann keinem Zweifel unterliegen, dass unnötig und mit Störabsicht produzierter Lärm unzulässig und abwehrbar ist, sowohl nach öffentlichem Recht (§§ 117, 118 OWiG sowie landesrechtliches Immissionsschutzrecht), strafrechtlich (insbesondere §§ 223, 240, 325a StGB) als auch zivilrechtlich (§§ 1004, 862, 226 BGB).

**Zeiträume für
Bauarbeiten**

**Renovierungs-
arbeiten**

**Gebot der Rücksicht-
nahme**

Störabsicht

Schikane

Drangsaliert z. B. ein „netter Nachbar“ seine Mitbewohner dadurch, dass er mit Geräten pausenlos und schikanös über mehrere Tage Lärm verursacht, darf die Polizei dessen Wohnung durchsuchen und die Geräte beschlagnahmen. Dies bestätigte das OLG Karlsruhe (NJW 10, 29616) in einem Fall, in dem ein Mieter über mehrere Tage eine elektrische Laubsäge auch in seiner Abwesenheit in seiner Wohnung laufen ließ, um seinen Nachbarn zu quälen. Durch das laute Geräusch fühlten sich die Nachbarn massiv gestört und riefen die Polizei. Von den Beamten zur Rede gestellt, berief sich der Mieter keck auf sein Hausrecht und verweigerte den Zugang zu seiner Wohnung. Er gab auch die Laubsäge nicht heraus und ließ sie weiterlaufen. Das um Hilfe angerufene OLG Karlsruhe befand, ein Durchsuchungsbefehl und die Beschlagnahme der Laubsäge seien angemessen. Denn es sei davon auszugehen, dass der laute Brummtön über Tage hinweg zu einer schwerwiegenden nervlichen Daueranspannung und Erschöpfung führe und so das Wohlbefinden der Nachbarn erheblich beeinträchtige. Das gesundheitliche Wohl der Nachbarn wiege aber schwerer als die grundrechtlich geschützte Lebenssphäre des Mieters, der sich schikanös verhalte. Grundsätzlich aber, so das OLG, verlange der mit der richterlichen Anordnung einer Wohnungsdurchsuchung zum Zweck der Beschlagnahme eines Lärm verursachenden Geräts verbundene schwerwiegende Eingriff in die nach Art. 13 Abs. 1 GG (Grundrecht auf Unverletzlichkeit der Wohnung) grundgesetzlich geschützte Lebenssphäre über vage Anhaltspunkte und bloße Vermutungen hinausgehende Verdachtsgründe sowie eine Rechtfertigung unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit.

Durchsuchung

Die Durchsuchung muss in angemessenem Verhältnis zu dem verfolgten Zweck stehen und erfolgversprechend sein (BVerfG NStZ-RR 06, 110). Sie muss auch erforderlich sein; andere, weniger einschneidende Mittel dürften nicht zur Verfügung stehen. Danach ist eine solche richterliche Anordnung zulässig, wenn feststeht, dass sich das Lärm verursachende Gerät in der Wohnung befindet, es bereits seit Tagen über längere Zeiträume betrieben wurde und ohne eine Beschlagnahme weiterbetrieben werden würde, wenn ferner davon auszugehen ist, dass die andauernde Fortsetzung des Lärms das körperliche Wohlbefinden der Nachbarn erheblich beeinträchtigen sowie deren Gesundheit gefährden würde, und wenn der Betreiber nicht nur die Herausgabe oder das Abstellen des Geräts, sondern sogar die zeitliche Einschränkung von dessen Betrieb verweigert hat. Es ist weiter davon auszugehen gewesen, dass der Nachbar das Gerät nach § 117 Abs. 1 OWiG rechtswidrig betrieben hat.

Straftat

Neben dem Wohnungsdurchsuchungs- und Beschlagnahmerecht der Polizei droht dem „Lärmterroristen“, der bewusst und schikanös herbeigeführtes, lang anhaltendes und mit Schädigungsabsicht betriebenes Krachmachen zeigt, seine Strafbarkeit in gleich mehrfacher Hinsicht z. B. durch die Verwirklichung von Straftatbeständen, wie der Nötigung nach § 240 StGB (OLG Koblenz NJW 93, 1808 – wiederholtes lautes Schreien von Beleidigungen und Kraftausdrücken über einen langen Zeitraum, auf den Boden Schlagen mit Gegenständen zu verschiedenen Tages- und Nachtzeiten, überlaute Radiomusik und entnervendes Üben auf einer Trompete) oder der vorsätzlichen Körperverletzung nach § 223 StGB (AG Ratingen DWW 89, 394 – in die Wand des Nachbarn eingemauertes Radio als Waffe mit monatelangem Musikkärm und Dämmung zum eigenen Haus hin mit dem Erfolg von Schlaflosigkeit und psychischen Gesundheitsschäden beim Nachbarn).

REDAKTION | Sie haben Fragen oder Anregungen zur Berichterstattung? Schreiben Sie an
IWW Institut, Redaktion „MK“

Aspastr. 24, 59394 Nordkirchen

Fax: 02596 922-99, E-Mail: mk@iww.de

Als Fachverlag ist uns individuelle Rechtsberatung nicht gestattet.

ABONNENTENBETREUUNG | Fragen zum Abonnement beantwortet Ihnen der

IWW Institut Kundenservice, Max-Planck-Straße 7/9, 97082 Würzburg

Telefon: 0931 4170-472, Fax: 0931 4170-463, E-Mail: kontakt@iww.de

Bankverbindung: DataM-Services GmbH, Postbank Nürnberg

IBAN: DE80 7601 0085 0007 1398 57, BIC: PBNKDEFFXXX



IHR PLUS IM NETZ | Online – Mobile – Social Media

Online: Unter mk.iww.de finden Sie

■ Downloads (Checklisten, Musterformulierungen, Sonderausgaben u.v.m.)

■ Archiv (alle Beiträge seit 2002)

■ Rechtsquellen (Urteile, Gesetze, Verwaltungsanweisungen u.v.m.)

Vergrößern Sie Ihren Wissensvorsprung: Registrieren Sie sich auf iww.de/registrieren, schalten Sie Ihr Abonnement frei und lesen Sie aktuelle Fachbeiträge früher. Rufen Sie an, wenn Sie Fragen haben: 0931 4170-472

Mobile: Lesen Sie „MK“ in der myIWW-App für Smartphone/Tablet-PC.

■ Appstore (iOS)

■ Google play (Android)

→ Suche: myIWW oder scannen Sie den QR-Code



Social Media: Folgen Sie „MK“ auch auf facebook.com/mk.iww



NEWSLETTER | Abonnieren Sie auch die kostenlosen IWW-Newsletter für Rechtsanwälte auf iww.de/newsletter:

■ MK-Newsletter

■ BGH-Leitsatz-Entscheidungen

■ IWW kompakt für Rechtsanwälte

■ BFH-Leitsatz-Entscheidungen



SEMINARE | Nutzen Sie das IWW-Seminarangebot für Ihre Fortbildung: seminare.iww.de

MIETRECHT KOMPAKT (ISSN 1618-4157)

Herausgeber und Verlag | IWW Institut für Wissen in der Wirtschaft GmbH, Niederlassung: Aspastraße 24, 59394 Nordkirchen, Geschäftsführer: Bernhard Münster, Günter Schürger, Telefon: 02596 922-0, Fax: 02596 922-99, E-Mail: info@iww.de, Internet: iww.de, Sitz: Max-Planck-Straße 7/9, 97082 Würzburg

Redaktion | RA (Syndikus-RA) Michael Bach (Chefredakteur, verantwortlich)

Ständige Autoren | VRinLG Astrid Siegmund, Berlin; RA Norbert Monschau, FA Miet- und WEG-Recht, Familienrecht, Erftstadt (Kurz informiert)

Bezugsbedingungen | Der Informationsdienst erscheint monatlich. Er kostet pro Monat 20,80 EUR einschließlich Versand und Umsatzsteuer. Das Abonnement ist jederzeit zum Monatsende kündbar.

Hinweise | Alle Rechte am Inhalt liegen beim IWW Institut. Nachdruck und jede Form der Wiedergabe auch in anderen Medien sind selbst auszugsweise nur nach schriftlicher Zustimmung des IWW Instituts erlaubt. Der Inhalt des Informationsdienstes ist nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt worden. Die Komplexität des Themas und der ständige Wandel der Rechtsmaterie machen es notwendig, Haftung und Gewähr auszuschließen. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit verzichten wir auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d). Dies beinhaltet keine Wertung.

Zitierweise | Beispiele: „Müller, MK 11, 20“ oder „MK 11, 20“

Bildquellen | Titelseite: © DimaBerlin – stock.adobe.com; Umschlagseite 2: Irma Korthals (Bach), René Schwerdtel (Brochtrop)

Druck | H. Rademann GmbH Print + Business Partner, 59348 Lüdinghausen

Zentrale Anlaufstelle für Fragen zur Produktsicherheit | Bernhard Münster, Tel. 02596 922-13, E-Mail: produktsicherheit@iww.de

GOGREEN

Wir versenden klimafreundlich
mit der Deutschen Post

IMPRESSUM

IHR ABO KANN MEHR!

Ohne zusätzliche Kosten.
Jetzt weitere Nutzer freischalten!

**1 Abo =
3 Nutzer**

Holen Sie jetzt alles aus Ihrem Abo raus!

MK Mietrecht kompakt unterstützt Sie optimal im beruflichen Alltag. Aber nutzen Sie in Ihrer Kanzlei auch das ganze Potenzial?

Unser Tipp: Nutzen Sie den Informationsdienst an möglichst vielen Arbeitsplätzen und schalten Sie die digitalen Inhalte für zwei weitere Kollegen frei! Das kostet Sie nichts, denn in Ihrem digitalen Abonnement sind **automatisch drei Nutzer-Lizenzen** enthalten.

Der Vorteil: Ihre Kollegen können selbst nach Informationen und Arbeitshilfen suchen – **und Sie verlieren keine Zeit** mit der Abstimmung und Weitergabe im Team.

Und so einfach geht's: Auf iww.de anmelden, weitere Nutzer eintragen, fertig!

In Ihrem Abonnement enthalten:
Drei Nutzer-Lizenzen für die digitalen Inhalte

Direkt umsetzbare Empfehlungen, anschauliche Musterfälle, grafische Arbeitshilfen u. v. m. – Ihr Abonnement bietet digital umfangreiche Fachinhalte zu Ihrem Arbeitsgebiet. Aber nicht nur das: Ihr Abonnement enthält automatisch auch drei Lizenzen für Nutzer in Ihrer Kanzlei/Praxis. Sie können auch Kollegen und Mitarbeiter auf die digitalen Inhalte zugreifen – ganz ohne weitere Kosten.

Hier erfahren Sie, wie es geht.

Schritt 1: Anmeldung

Melden Sie sich mit Ihren Zugangsdaten an unter:
www.de/anzmelden
 Sie haben noch kein IWW Konto?
 Dann registrieren Sie sich zunächst unter:
www.de/registrierung

Anmeldung

Ich bin schon beim IWW Institut registriert.
 max.muellermann@kanzlei.de

☐ Angemeldet bleiben

Mein Konto **▼**

Letzte Aktivitäten

Sobald Sie angemeldet sind, finden Sie Ihre derzeit aktiven Abonnements unter:
www.de/kundencenter
 oder geben Sie den Link www.de/kundencenter ein.

**Kurzanleitung
herunterladen unter:
www.iww.de/s7219**