



ZEUTHE

## DMB - MIETERSCHUTZBUND EICHWALDE -ZEUTHEN UND UMGEBUNG E.V.

Vereinigung der Mieter, Pächter und Eigentümer von  
Einfamilien-  
Eigenheimen der Gemeinden Eichwalde / Zeuthen und  
Umgebung



# Rechtsinformation Nr.: 15 / 12

## Lärm in der Wohnung

Wie viel Krach ist zumutbar?

Von Birgit Franke

[Stand: 05/2012]

Über nichts streiten Nachbarn in Deutschland so häufig wie über Lärm. Mal sind es die schreienden Kinder, die für Ärger sorgen, mal der bellende Hund oder das Trompetespielen des Nachbarsohns. Auch der zu laute Fernseher oder die Geburtstagsparty sind immer wieder Anlass für nachbarschaftlichen Streit. Da ist es gut, wenn man seine Rechte kennt.



### Was ist Lärm?

**Grundsätzlich ist nicht jede Form von Lärm untersagt, sondern nur der nicht ortsübliche oder vermeidbare und einen normal empfindenden Durchschnittsmenschen störenden Lärm.**

Wer also übermäßig empfindlich ist, kann nicht jeden Lärm, der ihn stört, unterbinden. Es gibt eine Reihe von Gesetzen: Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) verbietet in [Paragraf 906](#) unter anderem Lärm. Das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten untersagt ebenfalls Lärm ohne berechtigten Anlass und in unzumutbarem oder vermeidbarem Ausmaß, [Paragraf 117 OWiG](#). Und auch die Straßenverkehrsordnung verbietet vermeidbaren Lärm, z. B. das laute Zuschlagen von Autotüren oder das Warmlaufenlassen von Motoren im Winter, Paragraf 30 StVO.

Doch jeder empfindet Lärm anders und deshalb gibt es unzählige Prozesse, in denen sich deutsche Gerichte damit befassen, wie viel Lärm um welche Uhrzeit in welchem Maße ausgehend von welcher Lärmquelle zulässig oder nicht zulässig ist. Beim Thema Lärm muss unterschieden werden, ob er in einer Wohnung entsteht oder im Freien. Es gibt verschiedene Regelungen für die unterschiedlichen Lärmquellen. Auch viele Urteile befassen sich mit dem Thema.

### Ruhezeiten nicht einheitlich

Es gibt ein paar allgemeine Regeln zum Thema Lärm. Stichworte sind gesetzliche Ruhezeiten und die TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm). Ruhezeit bedeutet: Es ist Zimmerlautstärke einzuhalten. Außerhalb der Wohnung darf kaum noch Lärm zu hören sein.

Bei den gesetzlich vorgeschriebenen Ruhezeiten muss man in die einzelnen Landesgesetze schauen. Denn entgegen der weit verbreiteten Annahme gibt es in Deutschland keine einheitlich vorgeschriebene Nacht- oder Mittagsruhe.

Die Nachtruhe zum Beispiel wird im Landes-Immissionsschutzgesetz NRW oder Berlin auf 22 Uhr bis sechs Uhr morgens festgelegt. Nach dem Hamburgischen Lärmschutzgesetz hingegen gelten andere Zeiten: Arbeiten sind an Werktagen in der Zeit von 20 Uhr bis sieben Uhr unzulässig. Der Fernseher, der CD-Spieler oder Musikinstrumente dürfen zwischen 21 Uhr und sieben Uhr nur in Zimmerlautstärke eingesetzt werden.

Die Mittagsruhe ist üblicherweise nicht einmal in den Landesgesetzen, sondern nur im Mietvertrag beziehungsweise in der Hausordnung für Miet- und Eigentumswohnungen geregelt.

Die Mittagsruhe wird meist zwischen 13 und 15 Uhr festgelegt. Mieter müssen die mittägliche Ruhezeit einhalten. Sind dagegen Handwerker bei der Arbeit, wird man eine so lange Pause in aller Regel nicht beanspruchen können. Gerade bei Arbeiten, die sich über längere Zeit hinziehen, sollte man sich damit trösten, dass es mit dem Krach dafür schneller vorbei ist, wenn die Handwerker durcharbeiten.

An Sonn- und Feiertagen gilt die Ruhezeit ganztägig. Das regeln die [Sonn- und Feiertagsgesetze](#) der Länder.

### **Außen gilt die TA-Lärm**

Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm ist eine Auslegungsbestimmung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§48 BImSchG) - eine Allgemeine Verwaltungsvorschrift in der Bundesrepublik Deutschland, die dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche dient.

Hier wird juristisch definiert: "Lärm ist Schall (Geräusch), der Nachbarn oder Dritte stören (gefährden, erheblich benachteiligen oder erheblich belästigen) kann oder stören würde." Obwohl hier schon mitschwingt, dass jeder Lärm anders empfindet, so gibt es doch Richtwerte, die in Dezibel (eigentlich dBA, für akustische Schallwellen, wir verwenden folgend dB) gemessen und die nur unter ganz eng definierten Grenzen überschritten werden dürfen.

### **Richtwerte aus der Verordnung für Gewerbelärm**

	<b>Tag (dB)</b>	<b>Nacht (dB)</b>
<b>Kurgebiete</b>	45	35
<b>Reine Wohngebiete</b>	50	35
<b>Allg. Wohngebiete</b>	55	40
<b>Mischgebiete</b>	60	45
<b>Gewerbegebiete</b>	65	50
<b>Industriegebiete</b>	70	70

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen diese Werte um nicht mehr als 30 dB am Tag und 20 dB in der Nacht (22 bis sechs Uhr) überschreiten.

Dabei muss man wissen, dass schon der übliche Hintergrundschaall in einem Wohnhaus bei 30-40 dB liegt, die normale Gesprächslautstärke bei 60 dB und mittlerer Straßenverkehr bei 85 dB. Eine Gehörschädigung ist bereits ab 130 dB möglich - das ist etwas lauter als ein startender Düsenjet.

### **Wenn der Nachbar lärmt**

Wenn der Nachbar mal wieder eine Party bis in die frühen Morgenstunden feiert, können Sie zunächst einmal die Polizei rufen, um die Ruhestörung zu stoppen. Im Extremfall kann die Polizei sogar das lärmende Gerät zum Beispiel die Musikanlage beschlagnahmen.

Bei immer wieder auftretendem Lärm können Sie vor Gericht auf Unterlassung klagen. Wenn Sie Erfolg haben, wird Ihrem Nachbarn bei Androhung einer Geldstrafe das Wiederholen der lärmenden Störung untersagt. Bei Verschulden des Nachbarn steht Ihnen unter Umständen auch Schadenersatz (also Geldzahlungen) zu. Wenn ein kurzfristiges Handeln erforderlich ist, sollten Sie eine einstweilige Verfügung vor Gericht erwirken.

Geht der Lärm von einem Gewerbebetrieb aus, müssen Sie sich an die Stadt oder den Kreis wenden. Sollte der sich nicht kümmern, können Sie wegen Untätigkeit die öffentliche Hand vor dem Verwaltungsgericht zum Einschreiten zwingen.

Daneben haben Sie aber auch immer das Recht, an Ihren Vermieter heranzutreten. Denn der Vermieter ist verpflichtet, die Wohnung gegen übermäßigen Einfluss von Lärm, Kälte und anderen Einflüssen zu schützen. Das gilt selbst dann, wenn die Mietwohnung nebenan, die einem anderen Vermieter gehört, die Lärmursache ist. Zeigen Sie Ihrem Vermieter den Lärm schriftlich an mit der Forderung, diesen zu unterbinden. Gelingt das dem Vermieter nicht, ist in der Regel

eine Mietminderung durchsetzbar. Theoretisch kann der Mieter sogar in Einzelfällen fristlos kündigen.

WISO-Tipp: Bevor Sie den Vermieter oder das Gericht einschalten, sollten Sie zunächst mit dem lärmenden Nachbarn reden. Sprechen Sie ihn konkret auf die Lärmstörung an. Vielen Menschen ist nämlich nicht bewusst, dass sie andere mit ihren lauten Geräuschen belästigen. Nur wenn sich der Nachbar uneinsichtig zeigt, oder Sie keine Lösung finden, sollten Sie die weiteren Schritte gehen.

### Mietminderung

Da Lärm zivilrechtlich einen Mangel darstellen kann, dürfen Sie die Miete für die Zeit der unzumutbaren Ruhestörung mindern (§ 536 BGB). Sie müssen Ihrem Vermieter allerdings den Lärm unverzüglich anzeigen, wenn er auftritt (§ 536c BGB). Ab dann sind Sie zur Kürzung berechtigt. Selbst dann, wenn der Vermieter gegen den Lärm nichts unternehmen kann. Es beispielsweise von einer auf der anderen Straßenseite liegenden Baustelle lärmt. Der Vermieter ist nämlich vertraglich verpflichtet, dass die Tauglichkeit der Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch nicht gemindert ist oder wird. Der Vermieter kann sich in einem zweiten Schritt dann selbst an den "Störer" wenden und versuchen, Schadenersatz von ihm einzufordern.

Doch um welchen Betrag dürfen Sie als Mieter die Miete mindern? Das hängt von der Dauer, Häufigkeit und Intensität des Lärms ab. Der Einzelfall entscheidet.

Beispiele für Mietminderung

Bauarbeiten	60 Prozent	Amtsgericht Hamburg, AZ: 44 C 1605/86
	50 Prozent	Amtsgericht Weißwasser, AZ: 3 C 0701/93
Musik anderer Mieter	50 Prozent	Amtsgericht Braunschweig, AZ: 113 C 168/89
Gaststätte (Nachtruhe)	37 Prozent	Amtsgericht Rheine, AZ: 14 C 420/84
Diskotheek (Nachtruhe)	30 Prozent	Amtsgericht Köln, AZ: 155 C 5035/77
Tauben	25 Prozent	Amtsgericht Dortmund, AZ: 121 C 151/79
Laute Wasserleitungen	20 Prozent	Amtsgericht Braunschweig, AZ: 16 C 394/57
Schuhmacherwerkstatt	20 Prozent	Amtsgericht Gelsenkirchen, AZ: 3 C 29/75
Lärm anderer Mieter	20 Prozent	Amtsgericht Kempten, AZ: 3 C 181/83
Lauter Aufzug	15 Prozent	Amtsgericht Hamburg, AZ: 49 C 64/03
Kinderarztpraxis	10 Prozent	Amtsgericht Bad Schwartau, AZ: C 291/75
Laute nächtliche Heizung	7,5 Prozent	Landgericht Berlin, AZ: 64 S 485/99
Trittschall im Altbau	5 Prozent	Landgericht Hannover, AZ: 9 S 211/93

Zu Beweis Zwecken ist es sinnvoll ein [Lärmprotokoll](#) zu erstellen. Schreiben Sie auf, an welchen Tagen die konkrete Ruhestörung zu welcher Zeit auftritt. Lassen sie das von neutralen Zeugen bestätigen. Allerdings ist ein Lärmprotokoll nicht zwingend erforderlich, um vor Gericht den Lärm zu beweisen. Das hat kürzlich der Bundesgerichtshof entschieden (BGH, Urteil vom 29.02.2012, VIII ZR 155/11). Der Mieter muss nur die konkrete Beeinträchtigung beschreiben und angeben, wann diese in etwa aufgetreten ist.

### Lärm im Freien

**Geräte und Maschinen:** Auch wenn die Werbung häufig etwas anderes verspricht - elektrische Geräte machen Lärm. Das ist nicht zu verhindern. Doch gibt es Beschränkungen, wann, wie oft und an welchen Orten man diese Geräte einsetzen darf. Die Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung legt fest, dass Lärm, der z. B. von Rasenmähern, Laubbläsern, Heckenscheren oder Hochdruckreinigern ausgeht, nicht zu jeder Zeit die Nachbarn stören darf. Es

sind Ruhezeiten einzuhalten, je nach Art des Gerätes. Für Rasenmäher gilt folgende Ruhezeit: werktags zwischen 20 Uhr und sieben Uhr und Sonn- und Feiertags rund um die Uhr

Für Laubbläser, Laubsammler oder Graskantenschneider ist die Einsatzzeit noch kürzer: Sonn- und Feiertags gar nicht, werktags zwischen neun und 13 Uhr und 15 bis 17 Uhr. Ein Verstoß ist eine Ordnungswidrigkeit, die im Extremfall mit einer Geldbuße von bis zu 5000 Euro geahndet werden kann.

**Grillfeste:** Grundsätzlich sind Grillen und auch Grillfeste im Sommer von Nachbarn als "ortsüblich" hinzunehmen. Zumindest in Bezug auf Lärm außerhalb der Ruhezeiten. Um 22 Uhr muss dann aber Schluss sein mit dem Partylärm. Die Häufigkeit des Grillens wurde von deutschen Gerichten zwischen drei- oder fünfmal im Jahr (Bayerisches Oberstes Landesgericht 2 ZR BR 6/99) und zweimal im Monat (Landgericht Aachen 6 S 2/02) festgelegt.

WISO-Tipp: Ist im Mietvertrag ausdrücklich das Grillen auf Balkon oder Terrasse verboten, müssen Sie sich daran halten!

**Industrielärm:** Wer in den Lärm "hineinzieht", wer sich also ohne vorher zu erkundigen in oder nahe an ein Industriegebiet heranzieht, muss bestimmten Lärm aushalten. Das entschieden die höchsten deutschen Richter am Bundesgerichtshof.

Wichtig ist nur, dass die gesetzlichen Immissionswerte nicht überschritten werden. Kläger behaupteten, der Betrieb einer Hammerschmiede führe - insbesondere in den Sommermonaten - zu unzumutbaren Lärmimmissionen. Es sei für sie unmöglich, sich auf ihrem Grundstück im Freien aufzuhalten oder sich zu unterhalten. Man könne auch im Inneren des Wohnhauses während des Betriebs der Hämmer nicht schlafen. Die Kläger verlangten, dass Tore, Türen, Fenster, Lüftungsklappen und die Oberlichtverglasung der Werkhalle während des Hämmerns geschlossen bleiben. Oder der Betreiber sollte geeignete Vorkehrungen treffen, dass von der Hammerschmiede keine Geräusche mehr ausgehen, welche die Benutzung des Wohngrundstücks der Kläger wesentlich beeinträchtigen.

Der Bundesgerichtshof folgte dem Begehren nicht. Wer sich in Kenntnis oder grob fahrlässiger Unkenntnis einer vorhandenen Immissionsquelle ansiedelt, ist zwar nicht uneingeschränkt zur Duldung jeglicher Immission verpflichtet, wohl aber zur Duldung derjenigen, die sich in den Grenzen der zulässigen Richtwerte hält (BGH, AZ: V ZR 246/00).

**Tiere:** Beim Thema Tier hört der Spaß unter den Nachbarn dann gänzlich auf. Besonders, wenn es um den deutschen Frosch geht. Bis zum Bundesgerichtshof wurde schon geklagt - durch alle Instanzen mussten sich die deutschen Gerichte mit laut quakenden Fröschen beschäftigen. Was ist naturgemäß? Was ist nicht mehr zulässig? Die Rechtsgrundlage ist das Bundesnaturschutzgesetz (§42 BNatSchG), das auch in Wohngebieten gültig ist. Das Gesetz schützt lärmende Amphibien (Frösche). Dennoch darf der Lärm nicht überhand nehmen, so der Bundesgerichtshof.

Die Anlage eines Froschteiches in einem reinen Wohngebiet ist nicht zulässig, wenn in der Nacht der dadurch verursachte Lärm einen Pegelwert von 35 dB überschreitet (Bundesgerichtshof, AZ: V ZR 82/91). Bei allem Umweltbewusstsein, 64 dB seien einfach zu viel, auch für "verständige Durchschnittsmenschen", so die obersten Richter.

Weg vom Frosch - hin zum Papagei: Papageien dürfen auch auf der Terrasse eines Reihenhauses laut sein - zumindest von neun bis zwölf Uhr und wieder von 16 bis 17 Uhr, befanden Nürnberger Richter. Und das, obwohl Kinder dadurch möglicherweise bei den Schularbeiten gestört werden (Amtsgericht Nürnberg, AZ: 13 C 8525/95). Zu viele Papageien sind dann aber auch wieder nicht hinzunehmenden. Wer 50 Papageien halten will, der muss lärmdämmende Maßnahmen ergreifen oder seine Vögel umquartieren (Oberlandesgericht Karlsruhe, AZ: 6 U 57/98).

**Garagentore:** Garagentore dürfen nicht quietschen. Darauf kann man ein Düsseldorfer Urteil reduzieren - zumindest nicht nachts. Lässt sich ein Garagentor nicht so öffnen, dass Nachbarn in ihrer Nachtruhe nicht gestört werden, so ist die Nutzung ab 22 Uhr untersagt. (OLG Düsseldorf, AZ: 5 Ss 56/91).

**Sport:** Man sollte meinen, Tischtennisbälle seien so klein, dass darüber kein Streit ausbrechen könnte, schon gar nicht auf der Fläche einer Kirchengemeinde in einem reinen Wohngebiet. Weit gefehlt. Richter mussten in dritter Instanz entscheiden, ob der Pingpong-Lärm im Sinne

deutscher Gesetze ist. Sie waren sehr salomonisch: Ja, es ist Lärm, aber nur während bestimmter Tageszeiten:

Während der Ruhezeiten (werktags 13 bis 15 Uhr und 19 bis sieben Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen morgens zwei Stunden länger) muss das Tischtennispiel unterbleiben. Sonst aber sind die etwa 60 Dezibel, die gemessen wurden, den Anwohnern zuzumuten. (Oberlandesgericht Köln, AZ: 13 U 296/90).

Nach einem Urteil des Verwaltungsgerichtshofes in Kassel ist aber ein Fußballplatz, den eine Gemeinde in einem reinen Wohngebiet entgegen dem Bebauungsplan erstellt hat, eine "wesentliche und nicht ortsübliche Störung" - und damit widerrechtlich. (Verwaltungsgerichtshof Kassel 6 TG 4463/88).

### **Kinder machen keinen Lärm**

Zumindest von Gesetzes wegen. Am 17.6.2011 hat der Bundesrat das sogenannte Kinderlärmgesetz verabschiedet. Das Gesetz zum Umgang mit Geräuschimmissionen bei Kinder- und Jugendeinrichtungen soll dafür sorgen, dass Kinderlärm nicht mehr als "schädliche Umwelteinwirkung" verstanden werden kann. Das Gesetz gilt für die Errichtung und den Betrieb von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen, Schulhöfen und anderen Flächen, die überwiegend dem kindlichen Spiel dienen. Der Lärm, der dort von Kindern erzeugt wird, ist laut der neuen Regelung eine notwendige Ausdrucksform und Begleiterscheinung kindlichen Spielens, das in der Regel als natürlich und unvermeidbar hinzunehmen ist. Das neue Kinderlärmgesetz wurde durch eine Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes verankert.

Dadurch sanken die Erfolgsaussichten bei Klagen gegen Kinderlärm von draußen quasi auf Null. Richtwerte, wie sie beispielsweise bei Sportanlagen gelten, werden nun bei Kinderlärm nicht mehr herangezogen.

**Wichtig:** Diese Regelung betrifft nicht das private Spielen von Kindern oder Bolzen etwa auf dem Parkplatz vor dem Haus.

Neu: Berlin hat in seinem [Landesimmissionsschutzgesetz](#) als erstes Bundesland eine Regelung zu Kinderlärm mit aufgenommen. In § 6 Abs. 1 heißt es: Störende Geräusche, die von Kindern ausgehen, sind als Ausdruck selbstverständlicher kindlicher Entfaltung und zur Erhaltung kindgerechter Entwicklungsmöglichkeiten grundsätzlich sozialadäquat und damit zumutbar.

### **Lärm in der Wohnung**

Unglaublich aber wahr, worüber sich die Leute streiten, wenn es um Lärm in den eigenen vier Wänden geht. Zum Beispiel über die halbstündlich schlagende Pendeluhr. Das Schlagen ist erlaubt, so die Spandauer Richter (Amtsgericht Spandau, AZ: 8 C 13/03).

**Dusche/Badewanne:** Schon alltägliche Dinge führen zu Ärger und nachbarschaftlichem Streit. Selbst die Körperpflege ist nie ganz geräuschlos. Toilettenspülungen, der Wasserstrahl der Dusche, der Fön und überhaupt fast alles im Badezimmer erzeugt Geräusche. Ist das auch während der Ruhezeiten erlaubt? Darf ein Schichtarbeiter sich nachts duschen? Auch diese Fragen rund um die Nutzung des Badezimmers landeten vor deutschen Richtern: Düsseldorfer Richter mussten sich des nächtlichen Duschens annehmen. Es ging sogar um eine Kündigung, die gegen den nächtlichen Duscher ausgesprochen worden war. War sie rechters? Nein, urteilten die Richter, die Kündigung musste zurückgenommen werden. Wenn die Nachbarn dadurch nicht "fortgesetzt unerträglich beeinträchtigt" würden, was die Richter nicht als gegeben ansahen, sei auch in einer akzeptablen Dauer nächtliches Duschen erlaubt.

Auch nach 22 Uhr darf bis zur Dauer von einer halben Stunde gebadet oder geduscht werden. Nächtliche Badegeräusche, die der Mieter verursacht, gehören unter Berücksichtigung der grundrechtlichen Freiheits- und Eigentumsgarantie zum zulässigen, nicht wirksam einschränkbarem Mietgebrauch (Oberlandesgericht Düsseldorf, AZ: 5 Ss 411/90). Offen ließen

die Richter dabei, ob die sich gestört fühlenden Mieter eine Mietminderung gegenüber ihrem Vermieter durchsetzen können.

Haushaltsgeräte (Waschmaschine, Staubsauger & Co.): Wann dürfen Mieter und Eigentümer in ihren eigenen vier Wänden Elektrogeräte, die Geräusche von sich geben, überhaupt benutzen. Nur außerhalb der Ruhezeiten, oder muss es in unserer Arbeitswelt, die Flexibilität verlangt, auch "dehnbare" Ruhezeiten geben? Konkret ging es um Waschmaschinen.

Richter des Oberlandesgerichts in Köln erlaubten den Einsatz von Waschmaschinen auch am Sonntag - zumindest dann, wenn die Geräusche sich im üblichen Rahmen halten. Moderne Waschmaschinen stellten in der Regel keine Ruhestörung mehr dar (Oberlandesgericht Köln, AZ: 16 Wx 165/00).

So unterschiedlich sind Mieter: Manche wünschen sich einen Waschkeller, damit sie ohne Waschmaschine mehr Platz in ihrer Wohnung haben, manche wollen trotz Waschkeller lieber im eigenen Bad waschen. Im Streitfall, der auch durch mehrere Instanzen gehen musste, ging es um eine Hausordnung, die vorschrieb, nur den Waschkeller zum Aufstellen der Waschmaschine zu nutzen. Der Betrieb in der Wohnung wurde untersagt.

Der Beschluss der Eigentümerversammlung und die Klausel der Hausordnung sind jedoch nichtig. Es ist ein Kernbereich des Wohnungseigentums, auch in der Wohnung die täglich anfallende Wäsche maschinell reinigen und trocknen zu können (Oberlandesgericht Frankfurt/Main, AZ: 20 W 414/99).

**Musik:** Die einen finden es schön, die anderen störend. Wann darf Musik gehört oder gemacht werden? Dazu liegt ein höchstrichterliches Urteil des Bundesgerichtshofs vor. Grundsätzlich verbieten darf man das Musizieren durch eine Hausordnung nicht, jedenfalls nicht so, wie die zugrunde liegende Hausordnung es versuchte: "Das Singen und Musizieren ist nur von acht bis zwölf und von 14 bis 20 Uhr und nur in nicht belästigender Weise und Lautstärke gestattet. Rundfunk- und Fernsehgeräte usw. dürfen nur in der Lautstärke betrieben werden, dass die Mitbewohner nicht belästigt werden."

"Nicht belästigende Weise und Lautstärke" ist eine unbestimmte und unklare Formulierung, aus der niemand erkennen kann, inwieweit Hausmusik überhaupt noch möglich ist. Soll die Lautstärke und Intensität der Musik außerhalb der Ruhezeiten reglementiert werden, darf sie nur schwerwiegende, nicht mehr hinnehmbare Störungen erfassen, zum Beispiel Schlagzeugübungen oder Proben einer Band. Die unterschiedlichen Geräuschquellen (Musizieren versus Stereoanlage) im Haus werden ohne sachlichen Grund unterschiedlich reglementiert. Während es für das Singen und Musizieren konkrete Ruhezeiten geben sollte, hätten Fernseher, Radio oder Plattenspieler "rund um die Uhr" benutzt werden dürfen.

Ein völliges Musizierverbot oder eine Ruhezeitregelung, die dem praktisch gleichkommt, ist unzulässig. Musizieren ist Bestandteil eines sozial üblichen Verhaltens, es darf beschränkt, aber nicht insgesamt verboten werden (Bundesgerichtshof, AZ: V ZB 11/98).

Die Prozesse sind fast immer zugunsten der Musizierenden ausgegangen: So wurde entschieden, dass in Mietwohnungen Musikunterricht erlaubt ist (Amtsgericht Bremen, AZ: 1 C 59/65), Berufstätige auch von 20 bis 21 Uhr grundsätzlich musizieren dürfen (Oberlandesgericht Nürnberg, AZ: 2 V 49/76).

Über den Streit, wie viel täglich geübt werden darf, gehen die Urteile je nach Instrument so weit auseinander, dass hier kein vollständiger Überblick gegeben werden kann.

Einige Beispiele:

- Akkordeon: 1,5 Stunden täglich (Landgericht Kleve 6 S 70/90)
- Klarinette oder Saxophon: Zwei Stunden täglich, sonntags eine Stunde (Oberlandesgericht Karlsruhe 6 U 30/87)
- Schlagzeug: 45 bis 90 Minuten täglich, bis auf sonntags (Landgericht Nürnberg 13 S 5296/90)

- Klavier: drei Stunden täglich (Bayerisches Oberstes Landgericht 2 Z BR 55/95)

Wichtig: Die Qualität der Musikdarbietung hat dabei keinen Einfluss auf die Länge (Landgericht Düsseldorf, AZ: 22 S 574/89).

Noch einmal zur Zimmerlautstärke von Stereoanlagen: Musik sollte in der Regel in Zimmerlautstärke gehört werden, besonders während der Ruhezeiten. Das Landgericht Hamburg hat dazu aber entschieden, dass ein "befriedigendes Hörergebnis in Zimmerlautstärke" auch in der Nachbarwohnung zu hören sein darf - aber eben nicht übermäßig (Landgericht Hamburg, AZ: 317 T 48/95).

**Party:** Es ist ein weit verbreiteter Irrtum unter deutschen Mietern zu glauben, man dürfe einmal im Monat auch nachts laut feiern. Das ist falsch. Sowohl auf dem Balkon als auch im Inneren einer Wohnung ist Lärm nachts tabu: Ab 22 Uhr gilt spätestens Zimmerlautstärke!

Das Amtsgericht Lünen hielt eine Kürzung der Miete um 20 Prozent für zulässig, wenn regelmäßig zwei- bis dreimal im Monat am Wochenende bis frühmorgens laut gefeiert wird (AZ: Zw 14 C 182/86).

**Kinder:** Die Gerichte halten bei Kinderlärm innerhalb der Wohnung eine "erweiterte Toleranzgrenze" der Nachbarn für angebracht. Kinderlärm gehört zum Alltag dazu und muss von jedem Hausbewohner in gewissem Umfang hingenommen werden, so zahlreiche Gerichtsurteile. Kinder dürfen in einer Wohnung spielen und dabei lachen, weinen, schreien, hupsen und herumlaufen. Und je kleiner die Lieben sind, umso mehr Krach müssen die Nachbarn ertragen. Allerdings müssen die Eltern dafür sorgen, dass die allgemeinen Ruhezeiten so gut es geht eingehalten werden. Schreit ein Baby nachts, kann man das wohl aber kaum vermeiden.

Das Amtsgericht Hamburg-Bergedorf (AZ: 409 C 285/08) betonte, in Mehrfamilienhäusern gelte zwar das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, aber Kinder hätten einen natürlichen Spiel- und Bewegungsdrang. Und dieser sei häufig mit Geräuschen verbunden. Dazu zähle auch Weinen und Schreien von Kleinkindern in der Nacht. Das Fahren mit Roller-Skates in der Wohnung muss von den Mitmietern aber nicht geduldet werden (Amtsgericht Celle, AZ: 11 C 1768/01). Auch nicht Springen von Tischen und Bänken oder Fußballspielen.

**Hundegebell:** Hundegebell kann richtig nerven. Gerade wenn Fiffi nicht aufhört. Das Dauergebell störte einen Nachbarn - er klagte und bekam Recht. Auch für vierbeinige Freunde gibt es Lärm-Grenzen. So hat das Oberlandesgericht Hamm (AZ: 22 U 265/87) feste Bellzeiten festgelegt: Von acht bis 13 Uhr bzw. 15 bis 19 Uhr darf gebellt werden. Außerdem darf der Hund nicht länger als zehn Minuten am Stück bellen und höchstens 30 Minuten am Tag. Hähne sollen nach dieser Entscheidung nur zwischen acht und 19 Uhr krähen dürfen, am Wochenende und an Feiertagen erst ab neun Uhr.

**Trittschall:** In einem wichtigen Urteil, das das höchste deutsche Zivilgericht fällen musste, geht es um Trittschall (also die Geräusche, die man beim Gehen oder beim Möbelrücken in einer Wohnung macht) und Modernisierung. Vorneweg: Klar ist, dass die technischen Möglichkeiten sich weiterentwickeln, wenn es um Lärmdämmung in der Wohnung geht. Deshalb gilt, dass man in einer Altbauwohnung den Bewohner des oberen Stockwerks erheblich deutlicher hört als in einem Neubau. Das ist für jeden Mieter nachvollziehbar. Doch was, wenn modernisiert wird?

Bei einer Geschossaufstockung (in einem Altbau) muss die Trittschalldämmung den technischen Anforderungen (eines Neubaus) entsprechen. Sie müssen den Mindeststandard an die aktuellen DIN-Normen anpassen (Bundesgerichtshof, Urteil vom 6.10.2004, AZ: VIII ZR 355/03).

Die Richter betonten jedoch ausdrücklich, dass Mieter eines Altbaus nicht einen Anspruch auf den neuesten Stand der Technik beim Thema Schallschutz haben, eben nur bei der Bauerweiterung wie in diesem Fall. Die Folge: Der BGH gab der Mietminderung durch den Mieter statt.

### **Geldbußen sind möglich, Gegenlärm nicht**

Es ist schon vorgekommen, dass deutsche Gerichte gegen den Verursacher von Lärm (auch im Nachbarrecht) Geldbußen verhängt haben. So erging es einer Besitzerin einer Garage, deren Tor nachts beim Schließen Lärm verursachte. Im ersten Anlauf wurde sie zu 40 Euro verurteilt, bei Wiederholung wurden es sogar 125 Euro (Oberlandesgericht Düsseldorf, AZ: 5 Ss (OWi) 56/91 - (OWi) 28/91 I).

**Gegenlärm ist verboten.** Auch wenn ich durch unzulässigen Lärm gestört werde, so darf ich nicht durch noch mehr Krach den Verursacher auffordern, endlich Ruhe zu geben. So ereignete sich ein Fall: Ein Mieter fühlte sich durch die Kinder in der Nachbarwohnung gestört und schlug minutenlang mit einem Metallwerkzeug gegen seine eigenen Heizkörper. Hier wird verbotene Eigenmacht durch verbotene Eigenmacht vergolten. Das ist durch nichts gerechtfertigt und zudem ungeeignet, den Lärm zu unterbinden. So entschied das Amtsgericht Hamburg (AZ: 47 C 1789/95).

### **Skurrile Urteile**

**Sex:** Zu lautes nächtliches Gestöhne beim Sex kann teuer werden. Die Ausübung des Geschlechtsverkehrs in einer Lautstärke, dass nachts davon die Mitbewohner des Hauses aufwachen, wird nicht mehr zum normalen Mietgebrauch gerechnet. So entschied das Amtsgericht Rendsburg (AZ: 18 C 766/94). Zwischen 22 Uhr abends bis sechs Uhr morgens herrscht Nachtruhe - lautes Gestöhne, Geschreie, und Gerede müssen die Nachbarn nicht dulden. Das Amtsgericht Warendorf (AZ 5 C 414/97) sah insbesondere im lauten Stöhnen beim Sexualverkehr und den laut ausgestoßenen Jippee-Rufen eine unzumutbare Belästigung der Hausbewohner.

**Stehpinkler:** Männer dürfen beim Urinieren stehen. Dem Mieter Vorschriften zu machen, welche Technik er beim Urinieren zu nutzen hat, würde ein Eingriff in die Intimsphäre darstellen, die abzulehnen ist, so das Amtsgericht Wuppertal (AZ: 34 C 262/96). Letztendlich sei die Toilettenbenutzung zwangsläufig mit einer Geräuscentwicklung verbunden. Mieter in einem hellhörigen Haus bekämen mehr Lebensäußerungen voneinander mit. Das könne nur mit Gelassenheit ertragen werden. Aber der Mieter von unten kann möglicherweise die Miete mindern.

Denn wer im Wohnzimmer das Pinkelgeräusch des Nachbarn deutlich hört, kann die Miete kürzen. Das sei ein Mangel, der eine Mietminderung um 10 Prozent rechtfertige. So entschied das Landgericht Berlin (AZ: 67 S 335/08). Es seien zwar nicht sämtliche Geräusche aus dem Sanitärbereich der anderen Wohnung laut hörbar, stellte ein Sachverständiger fest, aber das Urinstrahlgeräusch eines "Stehpinklers" sei akustisch deutlich laut zu vernehmen gewesen. Solche Geräusche von nebenan im eigenen Bad zu hören, sei noch akzeptabel. Im Wohnbereich dagegen nicht zumutbar.

**Mühlrad:** "Es klappert die Mühle am rauschenden Bach..." Doch nicht jeder empfindet 50 dB als wohltuend. Lästig oder nicht, darüber hatten Frankfurter Richter in dritter Instanz zu entscheiden. Das Mühlrad und seine Geräusche sind keine wesentliche Beeinträchtigung. Die Klage ist unbegründet. Das rhythmische Klappern des Mühlrads wird von einem durchschnittlichen Menschen nicht als besonders lästig empfunden (Oberlandesgericht Frankfurt, AZ: 13 U 208/87).

## **Info WISO**

**Hans-Joachim Hinz**

17. August 2012

Verteiler: Fr. Rode, Hr. Petschick, Krüger, Hinz, Schaefer, Reserve