

Vermieter ist für die Einhaltung der Hausruhe verantwortlich, aber:

Lärm ist nicht immer Grund für eine Mietminderung durch den Mieter

Ob es die laute Musik aus der Nachbarwohnung ist, ein schreiendes Baby, Fußball spielende Jungs oder ein laut krächzender Papagei – Geräusche in Mietshäusern können ein erhebliches Konfliktpotenzial bergen. Der Vermieter sieht sich hier in der unangenehmen Situation, im schlimmsten Falle für etwas zur Verantwortung gezogen zu werden, das er schlecht beeinflussen kann. Denn er hat die Pflicht, für die Einhaltung der Hausruhe zu sorgen.

Bei ständigem Lärm rund um ihre gemieteten vier Wände können Mieter im Zweifel die Miete mindern, wenn der Vermieter die Belästigung nicht abstellt oder abstellen kann“, sagt Jürgen Michael Schick, Vizepräsident und Sprecher des Immobilienverbands Deutschland (IVD). Allerdings wird von den Gerichten nicht jedes störende Geräusch als Mangel eingeordnet, manche sind auch unvermeidbar oder einfach ortsüblich. Zum Thema Lärm haben die deutschen Gerichte bereits unzählige Urteile gefällt.

Kinderlärm muss meist hingenommen werden

Bei „natürlichem“ Kinderlärm müssen Mieter viel Toleranz zeigen. Insbesondere bei Säuglingen und Kleinkindern kann man nicht erwarten, dass sie sich an allgemeine Ruhezeiten oder Zimmerlautstärke halten. Daher können Mieter die Miete nicht mindern, weil immer mal wieder ein Kind im Treppenhaus weint, urteilte beispielsweise das Landgericht München (AZ 31 S 20796/04). „Dennoch haben Mieter die Pflicht, auf ihre Kinder dahingehend einzuwirken, dass vermeidbarer Lärm wie dauerhaftes Brüllen und Toben unterbleibt. Das gilt vor allem für die gängigen Ruhezeiten zwischen meist 22 und 8 Uhr sowie zwischen 13 und 15 Uhr“, betont Schick.

Mietminderungen sind nach Ansicht der Gerichte meist dann möglich, wenn der Krach über normalen Kinderlärm hinausgeht. So gewährte das Landgericht Köln eine Minderung von 11 Prozent, weil in einer Nachbarwohnung mit vier Kindern ständig „getrampelt und gesprungen, an die Heizung ge-

schlagen und an der Wasserleitung hantiert“ wurde (AZ 12 S 389/70).

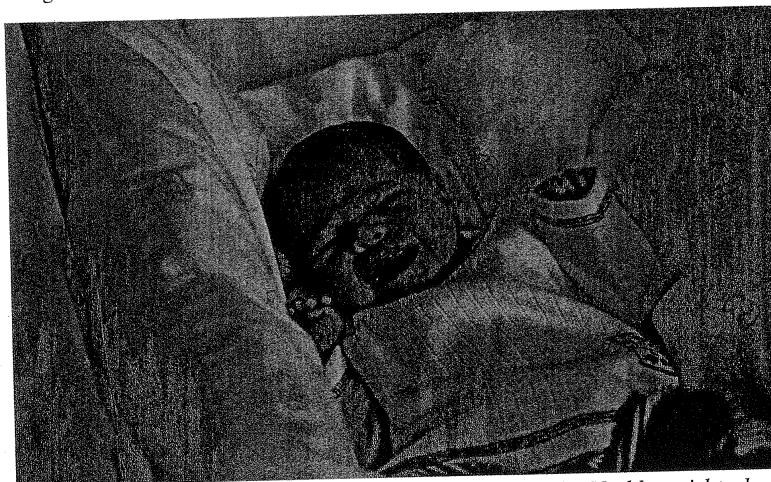
Die Gartenpflege wird von Mietern gern am Wochenende betrieben. Insofern es sich dabei aber um Arbeiten handelt, die mit dem Rasenmäher, dem Schredder oder anderen stark lärmverursachenden Geräuschen einhergeht, müssen diese unter der Woche zwischen Montag und Samstag erledigt werden. „Die Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung verbietet derlei ruhestörende Arbeiten an Sonn- und Feiertagen sowie zwischen 22 und 7 Uhr“, erklärt Schick.

Für Geräusche innerhalb der Wohnung muss die so genannte Zimmer-

den“, gibt Baumgarten zu bedenken. Nächtliches Baden und Duschen ist erlaubt, es kann auch nicht per Mietvertragsklausel oder Hausordnung untersagt werden. Allerdings muss dies laut Oberlandesgericht Düsseldorf auf höchstens 30 Minuten beschränkt werden (AZ 5Ss OWI 411/90-OWI 181/90).

Besser Ärger vermeiden

Kommt es aufgrund von Lärm zu Konflikten unter den Nachbarn oder zwischen Mieter und Vermieter, sollte der Gang zum Gericht erst der letzte Schritt sein. „In der überwiegenden Zahl der Fälle lassen sich die Probleme außergerichtlich lösen“, sagt IVD-



Kinderfreundlich geurteilt: Wenn das Baby schreit, kann der Nachbar nichts dagegen machen – und schon gar nicht die Miete kürzen.

lautstärke eingehalten werden. Dass sich der Nachbar daran hält, erkennt der Mieter daran, dass er die Geräusche von nebenan nicht – oder kaum – hört. Entsprechend kann ein Vermieter von einem Mieter verlangen, dass dieser seinen Hund abschafft, wenn dieser durch dauerhaftes Jaulen und Bellen die Nachbarn massiv stört“, sagt Bettina Baumgarten, Mietrechtsanwältin in der Immobilienkanzlei Bethge & Partner, Hannover. Allerdings komme es immer auf den konkreten Einzelfall an. „Wer neben einem Bauernhof wohnt, muss damit rechnen, in aller Frühe von krähenden Hähnen geweckt zu wer-

Sprecher Schick. Der erste Schritt, den ein Mieter, der sich gestört fühlt, unternehmen sollte, ist es, den „Störer freundlich anzusprechen. Oftmals lässt sich eine einfache Lösung für das Problem finden, zum Beispiel die Kinderwiege an eine andere Wand zu stellen als an die direkt an das nachbarlich Schlafzimmer angrenzende. Und wenn eine Feier plant, bei der auch zu den Ruhezeiten noch Musik gespielt werden soll, die über Zimmerlautstärke hinausgeht, kann viel erreichen, wenn er die Nachbarn darauf im Vorfeld aufmerksam macht – und sie möglicherweise sogar einlädt.