

Organ des BDS

Bund Deutscher Schiedsmänner und  
Schiedsfrauen e.V. -BDS-  
Postfach 100452 ♦ 44704 Bochum  
[www.schiedsamt.de](http://www.schiedsamt.de) ♦ [info@bdsev.de](mailto:info@bdsev.de)



## Mängel der Mietwohnung durch Lärmbelästigungen

von Schm. Franz Rustige, Eitorf/Sieg

Nach der geltenden Rechtsprechung hat der Mieter ein Recht darauf, ungestört in seiner Wohnung zu leben. Gegen unzulässigen Lärm kann er sich somit wehren.

Deswegen gibt es häufig Streitigkeiten zwischen Mieter und Vermieter hinsichtlich von Lärmbelästigungen. Das kann dann sowohl zu Mietminderungen führen als auch zu Schadensersatzforderungen, womit der/die Schiedsmann/ frau, da es sich hierbei um vermögensrechtliche Ansprüche handelt, in Anspruch genommen werden kann.

Nachfolgend sollen daher die häufigsten Lärmbelästigungen in alphabetischer Reihenfolge angesprochen werden, um dem/der Schiedsamtsinhaber/Schiedsamtsinhaberin geeignete Unterlagen für die erfolgreiche Durchführung einer Güterverhandlung an die Hand zu geben.

Vorab muss aber darauf hingewiesen werden, dass nicht jedes Geräusch eine Lärmbelästigung ist. Nach der geltenden Rechtsprechung müssen überempfindliche Menschen Geräusche hinnehmen, die von dem normal empfindenden Bürger als nicht störend empfunden werden. Ein Geräusch stellt aber dann eine Belästigung dar, wenn ein normal empfindlicher Durchschnittsmensch es nicht mehr erträgt und somit als störend empfindet. Ein Sonderfall liegt nach der Rechtsprechung dann vor, wenn ein Mitmensch vorübergehend schwer erkrankt ist. Dann ist auf seine Situation besonders Rücksicht zu nehmen, so dass in diesem Falle ansonsten nicht als störend empfundene Geräusche eine Belästigung darstellen kann. Hier kommt es aber ganz auf den Einzelfall an.

Nun zu den häufigsten Einzelfällen:

### **Aufzug**

Lärmbelästigungen durch eine Aufzugsanlage auf einem Mietgrundstück müssen — wie das AG Schöneberg bereits 1982 entschieden hat, durch geeignete Maßnahmen verringert werden, um den heutigen Schutzbestimmungen für Aufzugsanlagen zu entsprechen. Dies kommt nur für ältere Aufzugsanlagen in Betracht, weil die heute modernen Aufzugsanlagen voll und ganz den Schutzbestimmungen entsprechen.

Organ des BDS

Bund Deutscher Schiedsmänner und  
Schiedsfrauen e.V. -BDS-  
Postfach 100452 ♦ 44704 Bochum  
www.schiedsamt.de ♦ [info@bdsev.de](mailto:info@bdsev.de)



## **Badegeräusche**

Nach einem Urteil des LG Köln aus 1997 darf der Mieter auch nach 22.00 Uhr baden. Ein Verbot in der Herausordnung, wonach Baden nur bis 22.00 Uhr erlaubt ist, ist unzulässig und somit unwirksam. Ein Urteil des OLG Düsseldorf aus 1991 schränkt die Badezeit nach 22.00 Uhr aber auf 30 Minuten ein. Die Badezeit über 22.00 Uhr hinaus ist besonders für die Berufe angezeigt, in denen Spät- oder Nachtschicht gefahren wird.

Auch das Betätigen einer Wasserspülung oder aber das Laufen lassen von Wasser ist grundsätzlich mit Geräuschen verbunden. Diese Geräusche berechtigen aber selbst dann nicht zu einer Mietminderung, wenn sie nach 22.00 Uhr auftreten, wie das AG Münster bereits 1983 entschieden hat. Sie können erst dann zu einer Mietminderung führen, wenn sie durch Defekte im Leitungssystem entstehen, der Mieter den Vermieter darauf aufmerksam gemacht hat, der Vermieter aber nicht für Abhilfe sorgt.

## **Baulärm**

Nach der herrschenden Rechtsprechung berechtigt der Lärm von einer benachbarten Baustelle den Mieter auch dann zu einer Mietminderung, wenn der Vermieter auf den Baulärm keinen Einfluss nehmen kann und diese Störung dulden muss, ohne dass ihm dafür eine Ausgleichszahlung durch den Nachbarn zusteht, so bereits entschieden 1987 durch Bay OBlG und LG Hannover und LG Göttingen aus dem Jahre 1986.

Allerdings berechtigt nicht jeder Baulärm zur Mietminderung. In einem solchen Falle kommt es auf den Einzelfall an, wobei die bisherigen Gerichtsurteile nicht einhellig ausgefallen sind.

## **Bohrmaschineneinsatz**

Der Gebrauch von Bohrmaschinen ist heute für viele Menschen, die selbst Hobbyarbeit vornehmen, selbstverständlich geworden. Besonders bei Mietwohngrundstücken, die sehr hellhörig sind, kann man die Geräusche von Bohrmaschinen öfters hören. Die Rechtsprechung ist sich aber in ihrer Auffassung einig, dass der Lärm von Bohrmaschinen von den übrigen Hausbewohnern dann hingenommen werden muss, wenn die allgemeinen Ruhezeiten, die mittags zwischen 13 und 15 Uhr liegen, eingehalten werden.

Organ des BDS

Bund Deutscher Schiedsmänner und  
Schiedsfrauen e.V. -BDS-  
Postfach 100452 ♦ 44704 Bochum  
[www.schiedsamt.de](http://www.schiedsamt.de) ♦ [info@bdsev.de](mailto:info@bdsev.de)



## **Familienfeiern**

Hierbei kommt es leider immer wieder zu Streitigkeiten zwischen Mieter und Vermieter sowie zwischen den einzelnen Mietparteien, weil man sich vorher nicht genügend über die Rechtslage informiert hat. Nach der Rechtsprechung ist der Mieter verpflichtet, dafür zu sorgen, dass bei Familienfeiern auf die Interessen der Nachbarschaft genügend Rücksicht genommen wird, besonders hinsichtlich der Musikk Lautstärke und des Geräuschpegels von Gesang und Unterhaltung. Nach einem Urteil des OLG Düsseldorf aus 1996 muss auf die Einhaltung der Nachtruhe ab 22.00 Uhr besonders geachtet werden.

Überlauter Partylärm berechtigt nach einem Urteil des AG Köln den Vermieter, im Extremfalle nach einer erfolglosen Abmahnung der Mietpartei, von der die übermäßige Lärmbelästigung ausgeht, fristlos zu kündigen.

Nach einem Urteil des LG Frankfurt von 1989 müssen Feste, zu denen auch Gartenfeste gehören, von den Nachbarn hingenommen werden, wenn sich der Geräuschpegel im üblichen Umfang hält. Auch das AG Bremen hat erklärt, dass bei besonderen Anlässen es für die Mitmieter zumutbar ist, einmal gestört zu werden. Dabei müssten die Störungen aber auf Ausnahmefälle beschränkt sein, so z. B. bei Hochzeit, Silvester oder Karnevalsfeier. Allerdings sei das Ausdehnen dieser Feiern bis in die frühen Morgenstunden mit Rücksicht auf die Nachbarschaft unzulässig.

In einem solchen Falle hielt das OLG Düsseldorf die Verhängung eines Bußgeldes in Höhe von 200 DM für gerechtfertigt, weil bei einer Grillparty, die bis in den frühen Morgen dauerte und bei der der Qualm des Holzkohlegrills in die offen stehenden Fenster einer Nachbarwohnung eingedrungen war, diese Störung unzumutbar sei. Auf die Frage, wie häufig solche Feiern stattfinden dürfen, hat das OLG Düsseldorf erklärt, dass es kein allgemeines Recht gäbe, einmal im Monat die Nachtruhe der Nachbarn stören zu dürfen.

Wenn die feiernde Partei vorher auf die Feier und die damit verbundene Störung hingewiesen hat, vermutlich sogar die Nachbarschaft zum Mitfeiern eingeladen hat, muss die Störung, die von einer solchen Feier ausgeht, anders beurteilt werden als bei einer Feier, auf die die Nachbarschaft nicht aufmerksam gemacht wurde.

Auch hierbei muss der Einzelfall genau untersucht werden, bevor von einer Lärmbelästigung, die als unzumutbar erklärt wird, gesprochen werden kann.

---

### **Nachdruck und Vervielfältigung**

Nachdrucke, auch auszugsweise, sowie fotomechanische Vervielfältigungen, auch von Teilen eines Heftes, gleichgültig in welcher Anzahl, auch für innerbetrieblichen Gebrauch, sind nicht gestattet. Die vorbehaltenen Urheber- und Verlagsrechte erstrecken sich auch auf die veröffentlichten Gerichtsentscheidungen und ihre Leitsätze; sie sind vom Einsender oder von der Schriftleitung bearbeitet oder redigiert. Der Rechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken oder ähnlichen Einrichtungen. Sie bedürfen zur Auswertung der ausdrücklichen Einwilligung des Carl Heymanns Verlages.

Organ des BDS

Bund Deutscher Schiedsmänner und  
Schiedsfrauen e.V. -BDS-  
Postfach 100452 ♦ 44704 Bochum  
www.schiedsamt.de ♦ [info@bdsev.de](mailto:info@bdsev.de)



## **Fluglärm**

Der Fluglärm in der Nähe eines Flughafens ist ortsüblich und muss deshalb hingenommen werden. Allerdings hat das LG Kiel bereits 1979 entschieden, dass bei der Festsetzung aufgrund der ortsüblichen Vergleichsmiete ein Abschlag von 10 % hingenommen werden muss, wenn die Wohnung durch starken Fluglärm beeinträchtigt wird.

## **Garagenbenutzung**

Nach einem Urteil des OLG Düsseldorf darf die Garage von 22.00 bis 6.00 Uhr dann nicht benutzt werden, wenn das Öffnen des Garagentors zur Störung der Nachtruhe führt. Nach einem Urteil des LG Berlin kann eine 10-prozentige Mietminderung gerechtfertigt sein, wenn durch die nächtliche Garagenbenutzung unzumutbarer Lärm entsteht. Bei diesen Urteilen handelt es sich aber um Einzelfälle, die nicht generell angewendet werden können. Der Vermieter sollte dann gebeten werden, durch geeignete Maßnahmen die Geräuschkulisse vom Garagentor herabzusetzen.

(wird fortgesetzt)