

# Lärm

Wer sich durch lärmende Nachbarn oder sonstige Lärmbelästigungen gestört fühlt und sich wehren will, hat verschiedene Möglichkeiten:

## 1. Gespräch mit dem Nachbarn

Zunächst sollte versucht werden, mit den „Störern“ und „Verursachern“ zu reden. Lärm und Krach sind häufig mit etwas mehr Rücksichtnahme vermeidbar. Wenn Kinder in der Nachbarwohnung toben, Fernseher, Radio bzw. Recorder auf „volle Lautstärke“ gestellt sind oder im Haus lautstark gefeiert wird, bitten Sie den jeweiligen Nachbarn einmal kurz in Ihre Wohnung. Dann kann er sich selbst ein Bild von der konkreten Lärmbelästigung machen.

## 2. Behörden einschalten

Nutzt der Appell an die Einsicht des Nachbarn oder Störers nicht, kann der Mieter die zuständige Ordnungsbehörde einschalten. Bei nächtlichen Ruhestörungen kann in dringenden Fällen auch die Polizei gerufen werden. Rücksichtslos lärmenden Nachbarn oder Störern kann ein Bußgeld drohen.

## 3. Klage gegen den Störer erheben

Grundsätzlich kann ein Mieter denjenigen, der den Lärm verursacht, auch auf Unterlassung verklagen. Die Klage muss möglichst konkret gefasst werden. Genannt werden muss, welche Handlung unterlassen und welche konkreten Auswirkungen verhindert werden sollen. Beruhen Lärmstörungen aber auf baulichen Unzulänglichkeiten (geringer Schallschutz), kann der Mieter von anderen Hausbewohnern dafür nicht verantwortlich gemacht werden (OLG Düsseldorf 9 U 218/96).

## 4. Ansprüche gegen Vermieter erheben

- Ist jeder Schritt aus der Nachbarwohnung zu hören, jedes Laufenlassen von Wasser usw. kann dies auf eine mangelhafte Schallisolierung zurückzuführen sein. Verantwortlich ist der Vermieter. Der Mieter kann die Beseitigung des Mangels fordern und bei erheblicher Beeinträchtigung die Miete mindern. **Aber:** Welchen Lärmschutzstandard der Mieter im Haus erwarten darf, richtet sich in erster Linie nach dem Mietvertrag. Ist nichts vereinbart, sind die zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden DIN-Normen maßgeblich (BGH VIII ZR 85/09; VIII ZR 300/08; VIII ZR 131/08; VIII ZR 355/03).
- Nach einem Dachgeschossausbau oder beim Verlegen eines neuen Fußbodens – Parkett oder Laminat – werden häufig Fehler bei der Trittschalldämmung gemacht. Störungen in der darunter liegenden Wohnung rechtfertigen Minderungs- und Nachbesserungsansprüche des Mieters.
- Auch wenn der Vermieter mit den Lärmstörungen nicht unmittelbar etwas zu tun hat, zum Beispiel bei Beeinträchtigungen von einer gegenüber liegenden Baustelle oder einer benachbarten Diskothek, kann sich der Mieter direkt an ihn wenden. Der Vermieter muss versuchen, das Mieterrecht auf ungestörtes Wohnen durchzusetzen. Der Mieter kann, solange der Wohnwert durch die benachbarte Baustelle beeinträchtigt ist, unter Umständen auch die Miete kürzen. **Aber:** Wird auf dem Nachbargrundstück eine Baulücke geschlossen, geht die überwiegende Rechtsprechung meist von einem bei Vertragsschluss bekannten Mangel aus – in dem Fall ist eine Minderung ausgeschlossen.
- Auch wenn es um Lärm aus den Nachbarwohnungen geht, kann sich der Mieter direkt an den Vermieter wenden. Der muss dafür sorgen, dass die mietvertraglichen Vorgaben oder die Vorgaben der Hausordnung eingehalten werden.

Was man von anderen in punkto Lärmvermeidung verlangt, sollte man auch selbst beherzigen!

# Neun Regeln zur Verringerung von Alltags- und Wohnungslärm

- 1. Rücksicht nehmen:** Beim Zusammenleben in Mehrfamilienhäusern muss grundsätzlich Rücksicht auf die Nachbarn genommen und mitunter auch Nachsicht ihnen gegenüber geübt werden.
- 2. Nachtruhe einhalten:** Durch die Immissionsschutzgesetze der Länder wird die „Nachtruhe“, das heißt die Zeit zwischen 22.00 und 6.00 Uhr, besonders geschützt. Während dieser Zeit sind alle Tätigkeiten verboten, die die Nachtruhe stören könnten. Das heißt: Keine Hausmusik mehr, die Lautstärkeregler für Fernseher, Radio, CD-Player usw. sind zurückzudrehen, so dass außerhalb der Wohnung nichts zu hören ist.
- 3. Sonn- und Feiertagsruhe beachten:** Gegenüber Werktagen gelten verstärkte Lärmschutzregelungen. So dürfen beispielsweise aufgrund einer Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung an Sonn- und Feiertagen Rasenmäher, Motor-kettensägen, Heckenscheren und ähnliche Geräte in Wohngebieten nicht mehr benutzt werden. Auch Bauarbeiten im Haus oder in der Nachbarschaft sind verboten.
- 4. Allgemeine Ruhezeiten berücksichtigen:** Morgens, zum Beispiel zwischen 6.00 und 7.00 Uhr, oder abends von 20.00 bis 22.00 Uhr können aufgrund der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung oder anderer Lärmschutzbestimmungen der Länder und Kommunen ebenfalls „verschärfte“ Regelungen gelten. So dürfen beispielsweise motorbetriebene Geräte, wie Rasenmäher, Rasentrimmer, Kantenschneider, Heckenscheren usw. werktags nicht vor 9.00 Uhr und nicht nach 20.00 Uhr, teilweise schon nicht nach 17.00 Uhr benutzt werden. Außerdem auch nicht in der Mittagszeit. Müllcontainer und Abfallsammelbehälter dürfen zwischen 20.00 und 7.00 Uhr nicht benutzt werden.
- 5. Mittagsruhe freiwillig einhalten:** Während der Mittagszeit, das heißt zwischen 13.00 und 15.00 Uhr, gibt es in der Regel keinen besonderen Lärmschutz. Allenfalls vor Ort, zum Beispiel in Kurorten, können über eine Satzung oder Verordnung einschränkende Bestimmungen erlassen werden. Im Übrigen kann „Mittagsruhe“ nur über den Mietvertrag bzw. eine Hausordnung zwischen Vermieter und Mieter vereinbart werden. Auch hier gilt das Gebot der allgemeinen Rücksichtnahme.
- 6. Zimmerlautstärke kennen:** Wird Musik gespielt oder der Fernseher in einer Lautstärke betrieben, dass er außerhalb des Zimmers noch deutlich in der Nachbarwohnung wahrnehmbar ist, ist „Zimmerlautstärke“ sicherlich überschritten. Nach einem Urteil des Landgerichts Hamburg (317 T 48/95) setzt Zimmerlautstärke aber nicht voraus, dass sich die Vernehmbarkeit der Musik auf den Raum des Wiedergabegerätes beschränkt und überhaupt keine Geräusche zum Nachbarn dringen. Erst wenn die Lautstärke über das hinausgeht, was unter Einbeziehung der baulichen Verhältnisse nicht mehr als normales Wohngeräusch in die Nachbarwohnung dringt, wird das Maß der Zimmerlautstärke überschritten.
- 7. Schallschutzvorschriften beachten, Schallschutz vereinbaren:** Die VDI-Richtlinie 4100 enthält neben der DIN 4109 Kriterien und Vorgaben für den Schallschutz, die insbesondere bei Neubau- und Umbaumaßnahmen zu beachten sind. Unter anderem werden hier auch drei verschiedene Schallschutzstufen unterschieden. Bei Schallschutzstufe 1 und einem Grundgeräuschpegel von 20 dB(A) ist zum Beispiel „Sprache mit angehobener Sprechweise“ in der Nachbarwohnung im Allgemeinen verstehbar, wirken Gehgeräusche im Allgemeinen störend und sind unzumutbare Belästigungen durch Geräusche aus haustechnischen Anlagen nicht auszuschließen. Bei Schallschutzstufe 2 ist das Sprechen im Allgemeinen nicht mehr verstehbar, sind Gehgeräusche normalerweise nicht mehr störend und wirken die Geräusche aus haustechnischen Anlagen nur noch gelegentlich störend. Bei Schallschutzstufe 3 sind diese Geräusche nicht mehr zu vernehmen. Wer auf hohen Schallschutz Wert legt, sollte bei Anmietung der Wohnung nachfragen und die entsprechende Schallschutzstufe als „vertraglich geschuldet“ vereinbaren.
- 8. Unzumutbare oder erhebliche Lärmbeeinträchtigungen verboten:** Schutz gegen laute Hausmusik, lautstarkes Feiern bei Partys oder zu laut eingestellte Fernseh- bzw. Radiogeräte bietet aber selbst die Schallschutzstufe 3 nicht. Deshalb gilt auch außerhalb der allgemeinen Ruhezeiten oder der Nachtruhe, dass rücksichtsloses Lärmen immer verboten ist (§ 117 Ordnungswidrigkeitengesetz). So dürfen beispielsweise nach den Immissionsschutzgesetzen der Länder Radio, CD-Player usw. immer nur in einer Lautstärke betrieben werden, dass unbeteiligte Personen nicht erheblich belästigt werden. Dies gilt auch für Musikinstrumente, deren Geräusche für Nachbarn nicht objektiv unzumutbar werden dürfen.
- 9. Kinderlärm – Toleranz erforderlich:** Ob und inwieweit Geräusche und Lärm als störend und belästigend empfunden werden, hängt nicht nur vom Lärmpegel, der Uhrzeit und der Art des Geräusche ab. Auch das Verhältnis der Nachbarn zueinander ist von Bedeutung. Toleranz gegenüber den Mitbewohnern, vor allem auch Verständnis für deren konkrete Lebenssituation sind wichtig. Insbesondere Kleinkinder und Säuglinge halten sich nicht an Nachtruhe, allgemeine Ruhezeiten oder Zimmerlautstärke. Hier gilt richtiger Weise nach Ansicht der Gerichte eine erweiterte Toleranzgrenze.

## Kontakt über:

**Mieterverein Dresden und Umgebung e.V., Fetscherplatz 3, 01307 Dresden**

**Telefon:** 866 45-0 **Fax:** 866 45-11 **E-Mail:** [info@mieterverein-dresden.de](mailto:info@mieterverein-dresden.de) **Internet:** [www.mieterverein-dresden.de](http://www.mieterverein-dresden.de)