

## Lärmbeeinträchtigung in der Wohnung

*Der Presslufthammer dröhnt von der Baustelle nebenan. Der Nachbar feiert die dritte Party in einer Woche oder der Hund in der Nachbarwohnung bellt und jault von früh bis spät. Wer kennt solche Situationen nicht? Doch wie verhält man sich richtig?*

„Lärmbeeinträchtigungen durch verschiedenste Ursachen gehören tagtäglich zu den Problemen, die in unseren Beratungen an uns herangetragen werden.“ weiß Claus O. Deese, Vorstand des Mieterschutzbund e. V.

Untersuchungen des Bundesumweltamtes haben gezeigt, dass sich eine Vielzahl von Menschen erheblich durch Lärm beeinträchtigt fühlen. Hierbei spielen insbesondere der Verkehrslärm und Ruhestörungen in der Nachbarschaft eine große Rolle. Wie in solchen Fällen zu verfahren ist, hängt maßgeblich von der Lärmursache ab.

Wird der Lärm durch eine Baustelle in der Nachbarschaft verursacht, so stellt sich zunächst die Frage, ob der Mieter bei Abschluss des Mietvertrages von dieser Baustelle Kenntnis hatte. Musste er vielleicht mit der Durchführung von späteren Bauarbeiten rechnen? Dies wird zum Teil bereits dann angenommen, wenn gerade in Großstädten Baulücken in der Nachbarschaft vorhanden sind. In diesen Fällen steht dem Mieter in der Regel kein Recht zur Mietminderung zu. Gleiches gilt auch, wenn der Vermieter als Eigentümer ebenfalls keine Ausgleichszahlungen gegen den Verursacher verlangen könnte. Auch dann kann der Mieter sich häufig nicht auf sein Recht zur Mietminderung berufen.

Geht der Lärm von einer Gaststätte im selben Haus oder von einem Sportplatz nebenan aus, hat der Mieter wenig handhabe. Er hat in der Regel Kenntnis von den örtlichen Gegebenheiten bei Abschluss des Mietvertrages.

Eine weitere Lärmquelle kommt häufig von der direkten Nachbarschaft, z. B. der Nachbarwohnung. „Maßgeblich ist in solchen Fällen, dass zunächst die nächtlichen Ruhezeiten nach 22.00 Uhr eingehalten werden.“ so Claus O. Deese, Vorstand des Mieterschutzbund e.V. „Diese sind gesetzlich in den Immissionsverordnungen der Bundesländer verankert und finden sich häufig auch im Mietvertrag wieder. Auch wenn eine Mittagsruhe gesetzlich nicht vorgeschrieben ist, finden sich hierzu immer wieder Vereinbarungen im Mietvertrag, auf deren Einhaltung natürlich bestanden werden kann.“

Bei der Frage, ab wann ein Geräusch tatsächlich eine Lärmbeeinträchtigung darstellt, ist auf einen normal empfindlichen Durchschnittsmenschen abzustellen. Da gerade die Wahrnehmung von Geräuschen jedoch sehr subjektiv geprägt ist, empfiehlt es sich, eine Einschätzung durch einen fachkundigen, objektiven Dritten, z. B. einen Juristen vom Mieterschutzbund vornehmen zu lassen. Dieser kann ebenfalls den Lärmschutzstandard des Hauses berücksichtigen. Zu beachten ist, dass der Lärmschutzstandard eingehalten ist, der zum Zeitpunkt der Erbauung des Hauses Standard war.

Wichtig ist in jedem Fall, ein Lärmprotokoll zu führen. Hier sollte das Datum, die Uhrzeit, die Dauer und die Art des Lärms schriftlich festgehalten werden. Anhand dieses Protokolls kann eine ausführliche Mängelanzeige an den Vermieter verfasst werden und ggf. eine Mietminderung bestimmt werden.

„Häufig empfehlen wir unseren Mitgliedern, zunächst das Gespräch mit den Nachbarn zu suchen. Viele Probleme lassen sich im direkten Gespräch miteinander klären. Manchmal ist dem Nachbarn in der Wohnung nebenan gar nicht bewusst, dass von seiner Wohnung Geräusche ausgehen, die für andere beeinträchtigend wirken. Ein Appell an die nachbarschaftliche Rücksichtnahme genügt in vielen Fällen. Sollte dies nicht möglich sein, werden wir gegenüber dem Vermieter tätig, denn dieser ist verpflichtet, eine mängelfreie Wohnung zur Verfügung zu stellen.“ erklärt Claus O. Deese.

In diesem Sinne wünscht der Mieterschutzbund e. V. allen Mietern eine schöne, besinnliche und hoffentlich ruhige Weihnachtszeit. Kommen Sie gut ins Neue Jahr.

3.860 Zeichen (inkl. Leerzeichen)

*Der Mieterschutzbund e.V. ([www.mieterschutzbund.de](http://www.mieterschutzbund.de)) hat über 46.000 Mitglieder im ganzen Bundesgebiet, deren Interessen kompetent vertreten werden. Der Hauptsitz des Mieterschutzbund e.V. ist in Recklinghausen, weitere Büros gibt es in Bochum, Bottrop, Dorsten, Dortmund, Herne und Wuppertal.*