

Landesverband Saarland e.V.

Oktober 2016

Häufigste Lärmquellen im Mehrfamilienhaus

Recht und Pflichten der Bewohner

(dmb) Die Frage, wie viel Lärm rund um die Wohnung erlaubt ist bzw. geduldet werden muss, beschäftigt immer mehr Mieter. Lärm in Mehrfamilienhäusern ist einer der Hauptgründe für Streit unter Nachbarn. Anlässlich des diesjährigen „Tages gegen Lärm“ informiert der Deutsche Mieterbund (DMB) über die häufigsten Lärmquellen in Mehrfamilienhäusern und die entsprechenden Rechte und Pflichten der Bewohner.

1. Rücksicht nehmen

Jeder hat das Recht, in seiner Wohnung ohne Beeinträchtigung durch störende Geräusche leben zu können. Auf der anderen Seite kann aber niemand Wohnung, Balkon, Terrasse oder Garten völlig geräuschlos nutzen. Trotz guten Schallschutzes und Beachtung von Immissionsschutzgesetzen oder Lärmschutzvorschriften, DIN-Normen und VDI-Regelungen muss beim Zusammenleben in Mehrfamilienhäusern 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. 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 hinaus geht, was unter Einbeziehung der baulichen Verhältnisse nicht mehr als normales Wohngeräusch in die Nachbarwohnung dringt, wird das Maß der Zimmerlautstärke überschritten.

4. Sonn- und Feiertagsruhe beachten

Gegenüber Werktagen gelten verstärkte Lärmschutzregelungen. So dürfen beispielsweise aufgrund einer Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung an Sonn- und Feiertagen Rasenmäher, Motorkettensägen, Heckenscheren und Vertikutieren in Wohngebieten nicht mehr benutzt werden. Auch Bauarbeiten im Haus oder in der Nachbarschaft sind verboten.

5. Feste und Partys

Weder einmal im Monat noch einmal im Vierteljahr darf in einem Mehrfamilienhaus „so richtig auf die Pauke gehauen werden“. Das bedeutet nicht, dass im Haus überhaupt nicht gefeiert werden darf. Es muss aber Rücksicht auf die Nachbarn genommen werden, insbesondere ab 22.00 Uhr.

6. Fernseher, Stereoanlage

Derartige Geräte dürfen ohne zeitliche Begrenzung genutzt werden. Allerdings, ist hier „Zimmerlautstärke“ einzuhalten. Das bedeutet, außerhalb der Wohnung dürfen Geräusche des Fernsehers, des Radios oder des CD-Players nicht mehr oder zumindest kaum noch zu hören sein. Entscheidend ist, dass Nachbarn durch die elektronischen Geräte nicht belästigt werden dürfen. Und ab 22.00 Uhr gilt Nachtruhe, spätestens dann muss der Lautstärkereger – noch weiter – zurückgedreht werden.

7. Schreiende Säuglinge und spielende Kinder

Grundsätzlich gilt, Kinder dürfen in der Wohnung spielen und natürlich auch rund um die Wohnung, im Freien. Die Unruhe, die infolge des normalen Spiel- und Bewegungstriebes der Kinder entsteht, muss von den Mitbewohnern hingenommen werden. Kinder dürfen auch schon einmal durch die Wohnung rennen oder die Tür zuschlagen. Übermäßiger oder rücksichtsloser Lärm, zum Beispiel Fußball spielen in der Wohnung, Rollschuh- oder Fahrradfahren im Hausflur, Treppenhaus usw., muss aber kein Nachbar akzeptieren. Während der allgemeinen Ruhezeiten ist verstärkt Rücksicht auf die Nachbarn zu nehmen. Aber nächtliches Weinen und Schreien von Kleinkindern oder Säuglingen kann niemand verhindern und ist zu dulden.

8. Häusliches Musizieren

Häusliches Musizieren – in Zimmerlautstärke – ist genauso erlaubt wie die Benutzung von Fernseher oder Radio. Wenn es lauter wird, können Mietvertrag und Hausordnung einschränkende Regelungen enthalten. Aber nicht mehr. Unzulässig ist es, im Mietvertrag ein 100-prozentiges Musizierverbot zu verhängen, und auch Ruhezeitenregelungen, die einem Musizierverbot praktisch gleich kommen, sind unzulässig. Sind im Mietvertrag keine verbindlichen und wirksamen Spielzeiten für Hausmusiker vereinbart und können sich die Nachbarn zusammen mit dem

Vermieter nicht einigen, muss notfalls das Gericht einen Kompromiss finden. Bei der Abwägung zwischen dem Ruhebedürfnis der einen und der Musizierfreude der anderen kommt es auch auf die örtlichen Gegebenheiten an. In einer Seniorenwohnanlage gelten andere Grundsätze als in einer Wohnanlage mit überwiegend jungen Menschen. Außerdem sind zu berücksichtigen: Hellhörigkeit im Gebäude, vorhandene Schallschutzmaßnahmen, Pegel der Umgebungsgeräusche und Art des Musizierens.

Als Kompromiss kommt zum Beispiel in Betracht: Ruhezeiten von 12.00 bis 14.00 und von 20.00 bis 8.00 Uhr. Maximale Spieldauer pro Tag 2 Stunden. Das soll zum Beispiel gelten für: Klarinette, Saxophon, Geige, Violine, Bratsche, Cello oder Klavier. Bei einem Akkordeon haben Richter nur 1½ Stunden erlaubt und bei einem Schlagzeug sogar nur 45 Minuten.

Wichtig: Mit in die Spielzeit gerechnet werden müssen so genannte Fingerübungen, zum Beispiel bei einem Klavierspieler. Im Übrigen kommt es auf die Qualität der Musikausübung nicht an, sondern ausschließlich auf die Lärmintensität.

9. Haushaltsmaschinen und –geräte ...

dürfen in der Wohnung auch dann benutzt werden, wenn dies mit Geräuschen und vielleicht sogar Lärm verbunden ist. Das gilt für Staubsauger, Wasch- oder Spülmaschine. Auch hier gelten die allgemeinen Ruhezeiten. Allerdings, Ausnahmen müssen möglich sein. Eine Waschmaschine darf auch einmal nach 22.00 Uhr laufen, für berufstätige Mieter bleibt sonst kaum eine Möglichkeit. Und auch wenn es nach der Ruhezeitenregelung erlaubt ist, muss am Sonntagmorgen nicht um 8.00 Uhr Staub gesaugt werden.

Rollläden oder Jalousien dürfen auch nach 22.00 Uhr heruntergelassen werden.

10. Haustiere

Haustiere müssen so gehalten werden, dass die Nachbarn nicht unzumutbar durch Gebell, Pfeifen oder andere Geräusche gestört werden. Sie können den Vermieter einschalten, unter Umständen die Miete kürzen oder die Ordnungsbehörden einschalten. Das Oberlandesgericht Düsseldorf hat das stundenlange schrille Pfeifen eines Papageis, das die Nachbarn nervte, mit einem Bußgeld von 500 Euro belegt. Werden Gerichte eingeschaltet, geben diese teilweise Zeiten vor, in denen Haustiere bellen, krähen oder pfeifen dürfen:

- Hundegebell: Tagsüber zwischen 8.00 und 13.00 Uhr und zwischen 15.00 und 19.00 Uhr, höchstens 30 Minuten, nicht länger als 10 Minuten am Stück.

- Papageien (im Freien oder auf der Terrasse): Die kleinen und lautstarken Rosenköpfchen dürfen von 9.00 bis 12.00 und zwischen 13.00 und 16.00 Uhr auf der Terrasse oder im Freien abgestellt werden. Kakadus sollen zu ähnlichen Zeiten auf der Terrasse in einer Voliere abgestellt werden dürfen, aber insgesamt höchstens 1 Stunde pro Tag, und nach Ansicht des Oberlandesgerichts Düsseldorf gehört ein Graupapagei, der stundenlang pfeift, überhaupt nicht in eine reine Wohngegend.

- Ein Hahn, gehalten in einem allgemeinen Wohngebiet, darf erst ab 8.00 Uhr krähen, am Wochenende und an Feiertagen erst ab 9.00 Uhr.

11. Rasenmäher, Laubsauger

Nach der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung dürfen an Sonn- und Feiertagen sowie werktags zwischen 22.00 und 7.00 Uhr in Wohngebieten Rasenmäher, Motorkettensägen, Heckenscheren und Vertikutierer nicht mehr eingesetzt werden.

Andere Geräte, wie Laubsammler, Laubbläser, Grastrimmer, Graskantenschneider und Freischneider dürfen in Wohngebieten werktags nur zwischen 9.00 und 12.00 und von 14.00 bis 17.00 Uhr benutzt werden. Außerdem gilt: Müllcontainer und Abfallsammelbehälter dürfen werktags zwischen 20.00 und 7.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen nicht benutzt und nicht geleert werden.

Auch auf Baustellen – im Freien – dürfen Baumaschinen, wie Betonmischer, Bohrgeräte, Baustellenkreissägen, Mobilkräne oder Schweißgeräte, werktags nicht zwischen 20.00 und 7.00 Uhr eingesetzt werden. An Sonn- und Feiertagen überhaupt nicht mehr.

12. Badewanne, Dusche und WC-Spülung

Auch nach 22.00 Uhr darf gebadet und geduscht werden. Ein Verbot im Mietvertrag ist unwirksam. Allerdings kann das Recht auf nächtliches Baden oder Duschen beschränkt werden auf maximal 30 Minuten, inklusive Wasser ein- und ablaufen lassen, meint das Oberlandesgericht Düsseldorf.

Übrigens: Nach Ansicht des Bayerischen Obersten Landesgerichts ist ein Eigentümerbeschluss für eine Wohnungseigentumsanlage, der ein Badeverbot zwischen 23.00 und 5.00 Uhr vorsieht, wirksam. Ab 23.00 Uhr könne man sich ja in sonstiger, weniger störender Weise waschen. Die Toilette und damit die Wasserspülung darf jederzeit genutzt werden, jede Form der Beschränkung wäre lebensfremd.

13. Technische Anlagen im Mietshaus, wie Heizung und Aufzug

Bei Lärm- und Geräuschstörungen, ausgehend von technischen Anlagen im Haus, muss der Vermieter einschreiten. Aufzugsanlagen müssen so schallisoliert sein, dass nachts in dem jeweils nächstliegenden Raum, Wohn- oder Schlafzimmer, Messwerte

von 30 Dezibel(A) nicht überschritten werden. Maßgeblich sind nicht die Fahrgeräusche, sondern die höheren Werte beim Anfahren bzw. Abbremsen.

Auch eine Heizungsanlage muss so eingestellt oder installiert sein, dass die Bewohner nicht durch nächtliche Klopfgeräusche oder ähnliches gestört werden.

14. Gaststätten, Diskotheken und Geschäfte

Lärm, insbesondere nächtlicher Lärm aus Kneipen und Geschäften, muss nicht hingenommen werden. Mieter können sich mit den Lärmverursachern direkt auseinandersetzen, sie können auch den Vermieter einschalten, gegebenenfalls die Miete kürzen, oder sie können sich direkt an die Ordnungsbehörde wenden. Als Abhilfemaßnahmen kommen zum Beispiel nachträgliche Schallschutzmaßnahmen, Änderungen der Sperrstundenzeiten usw. in Betracht.