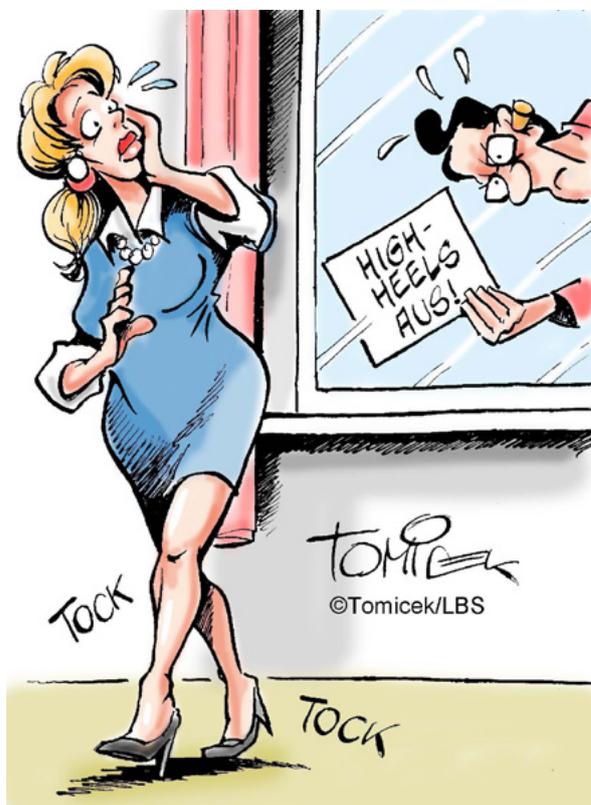


Führung/Kommunikation

Ruhestörung – Neun Fälle, die der Richter entschieden hat

Lärm kann einer der schlimmsten Störfaktoren sein, die es gibt. Egal, ob es sich um startende Flugzeuge oder um einen schnarchenden Wohnungsnachbarn handelt - beides hat Menschen schon zur Verzweiflung gebracht. Die Schutzmöglichkeiten halten sich in Grenzen. Man kann bessere Fenster einbauen oder es mit Ohrstöpseln versuchen, doch beides schaltet die Quelle des Lärms nicht gänzlich aus.



Deswegen sehen viele ihre einzige Chance, endlich wieder einmal Ruhe zu erhalten, im Einschalten der Gerichte. Sie sollen den Störer so weit bringen, endlich selbst etwas gegen den Lärm zu unternehmen. Und wenn das nicht möglich ist, soll wenigstens eine finanzielle Entschädigung für einen gewissen Ausgleich sorgen. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS hat für seine Extra-Ausgabe neun Entscheidungen deutscher Gerichte zusammengestellt, in denen es um Ruhestörungen ganz verschiedener Art geht.

High Heels, Damenschuhe mit sehr hohen Absätzen, sind eigentlich weniger für den Einsatz in der eigenen Wohnung als für den Auftritt in der Gesellschaft gedacht. Manche laufen aber damit auch zu Hause herum. Besonders fatal wirken sich High Heels in der Kombination mit einem harten Bodenbelag (Fliesen, Parkett, Laminat) aus. Das Landgericht Hamburg (Aktenzeichen 316 S 14/09) untersagte der Bewohnerin einer Mietwohnung auf Drängen der Nachbarn, daheim solche Schuhe zu verwenden. Das sei eine unzumutbare Belästigung.

Touristen sind im Regelfall deutlich lauter als die „normalen“ Bewohner eines Hauses.

Endlich wieder einmal Ruhe

Touristen sind im Regelfall deutlich lauter als die „normalen“ Bewohner eines Hauses.

kommen oft zu ungewöhnlicheren Zeiten an. Sie feiern gerne, weil sie ja am nächsten Tag nicht arbeiten müssen. Und sie üben manchmal wohl auch deswegen weniger Rücksichtnahme, weil sie ihren Nachbarn nur für kurze Zeit begegnen. Bei Immobilien, die sowohl von Touristen als auch von dauerhaften Mietern bewohnt werden, haben letztere nach Ansicht des Bundesgerichtshofs (Aktenzeichen VIII ZR 155/11) die Möglichkeit, eine Mietminderung durchzusetzen - zumindest dann, wenn Lärm und Schmutz überhand nehmen.

Manchmal kommen die Geräusche auch von außerhalb. So fühlten sich die Anwohner einer Straße erheblich dadurch belästigt, dass ein Passant über längere Zeit grölte und pfiif. Doch solch eine Störung reicht nicht aus, die betreffende Person in Polizeigewahrsam zu nehmen, entschied das Landgericht Köln (Aktenzeichen 21 O 376/07). Hier werde der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit verletzt. Es handle sich für die Anwohner nur um eine vorübergehende Störung, von der keine Gesundheitsschäden zu erwarten seien.

Altmietern haben, wenn nachträglich ein Dachgeschoss zu Wohnraum umgebaut wird, einen Anspruch auf schallisierende Maßnahmen. Die Frage ist allerdings, wie intensiv diese ausfallen müssen. Die höchstrichterliche Rechtsprechung sagt: Normalerweise ist der Stand der Technik einzuhalten, der bei der Er-



richtung des Gebäudes galt (Bundesgerichtshof, Aktenzeichen VII ZR 287/12). Wenn allerdings neu gebaut wird oder sehr grundlegende Änderungen vorgenommen werden, dann müssen die aktuellen DIN-Normen zum Einsatz kommen.

Eine eher ausgefallene, aber doch gelegentlich auch vorkommende Lärmquelle kann eine Treibjagd sein. Hier werden - verständlicherweise - neben den Jagdhörnern und dem Hundegebell vor allem die Schüsse als Ruhestörung empfunden. In einem Fall erschrecken die Pferde eines Nachbarn durch diese Geräusche so sehr, dass sie sich erheblich verletzten. Trotzdem, so entschied das Oberlandesgericht Hamm (Aktenzeichen I-9 U 84/12), sei im Regelfall der Veranstalter einer Treibjagd nicht verpflichtet, die Anwohner vorab von dem Ereignis zu informieren.

Wenn es so etwas wie den häufigsten und am störendsten empfundenen Lärmauslöser gibt, dann ist es mit ziemlicher Sicherheit der Straßenverkehr. Mieter fühlten sich durch ein Anwachsen der Verkehrsgläusche durch eine Umleitung so gestört, dass sie ihre monatlichen Überweisungen an den Eigentümer kürzen wollten. Doch der Bundesgerichtshof (Aktenzeichen VIII ZR 152/12) betonte, dass eine vor-

Anspruch auf schallisolierende Maßnahme

Bei Neubauten lohnt sich ein Blick auf den Bebauungsplan

übergehende Steigerung des Verkehrslärms dafür nicht ausreicht. Eine Ausnahme würde gelten, wenn die ruhige Wohnlage bereits bei der Anmietung ein erkennbares Entscheidungskriterium gewesen ist.



In Mietverhältnissen ist generell wichtig, was die Parteien zum Zeitpunkt des Vertragschlusses vereinbart haben. Wenn zum Beispiel zum Schallschutz gewisse Mindeststandards beidseitig beschlossen wurden, dann müssen diese nach Meinung der Rechtsprechung auch unbedingt eingehalten werden. Das Landgericht Wiesbaden (Aktenzeichen 3 S 54/11) sprach in genau solch einem Fall von einem Mangel der Mietsache, weil die Realität von den Versprechungen abgewichen war. Bei Neubauten lohnt sich ein Blick auf den Bebauungsplan. Wenn der keine Vorgaben zum passiven Lärmschutz enthält, dann tut sich die Baurechtsbehörde gegen-

über einem Bauherrn schwer, bestimmte Schallschutzanordnungen zu treffen. Derartige Anweisungen seien wegen fehlender Rechtsgrundlage unzulässig, urteilte der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg (Aktenzeichen 3 S 2099/08). Anders sehe es nur aus, wenn durch die Immissionen die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung überschritten werde.

Wenn jemand mit seiner Immobilie die Abstandsflächen zu Nachbaranwesen nicht einhält und dadurch (Lärm-)Störungen für andere verursacht, dann muss er selbst ebenfalls großzügiger sein. Hier war es darum gegangen, dass der Betreiber eines Hotels in Frankfurt sich vor dem Hessischen Verwaltungsgerichtshof (Aktenzeichen 3 B 201/10) gegen die seiner Meinung nach zu dichte bauliche Annäherung eines weiteren Hotels wehren wollte. Das versagten ihm die Richter.