

Führung / Kommunikation

Hausmusik als zu Lärm empfunden! Darf der Mieter die Miete mindern, Dr. Hitpaß?

Gesangsübungen, Gitarrenriffs und Schlagzeugsoli sorgen in Mietwohnungen häufig für Streit unter den Nachbarn. Der Vermieter hat einerseits die Aufgabe, das Feiern und Musizieren zu ermöglichen. Andererseits muss er seine Mieter vor Lärm schützen. Streit ist programmiert. Darauf weist Dr. Peter Hitpaß vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) hin.



Dr. Peter Hitpaß; Foto VNW

Grundsätzlich darf der Mieter in seiner Wohnung musizieren, Radio hören und fernsehen, so der BGH (Az. V ZB 11/98). Der Mieter muss die Regelungen in der Hausordnung beachten. Die Hausordnungen schreiben zumeist Ruhezeiten zwischen 13 und 15 Uhr und 22 und 7 Uhr vor. Während dieser Zeiten muss der Mieter bei allen Aktivitäten Zimmerlautstärke einhalten. In einem Mehrfamilienhaus verletzt das Üben und Spielen von Elektrogitarre und Schlagzeug unter Einsatz eines Verstärkers zur Mittagszeit und abends nach 20 Uhr die durch die Hausordnung und das Gebot der Rücksichtnahme gezogenen Grenzen und beeinträchtigt daher den Mietgebrauch der Mitmieter erheblich, so das LG Berlin (Az. 65 S 59/10).

Ein Schlagzeuger darf nach Auffassung des LG Freiburg (Az. 4 T 20/03) täglich zwei Stunden, aufgeteilt auf je eine Stunde vormittags bzw. nachmittags, auf seine Trommeln dreschen. Ein Akkordeonspieler darf in den Zeiten von 9 bis 13 Uhr und von 15 bis 22 Uhr täglich maximal eineinhalb Stunden in die Tasten greifen, so das LG Kleve (Az. 6 S 70/90). Nach einem Urteil des LG Düsseldorf (Az. 22 S 574/89) darf ein Pianist auf seinem Steinway-Flügel in der Wohnung an Wochentagen nur bis 20 Uhr, an Wochenenden

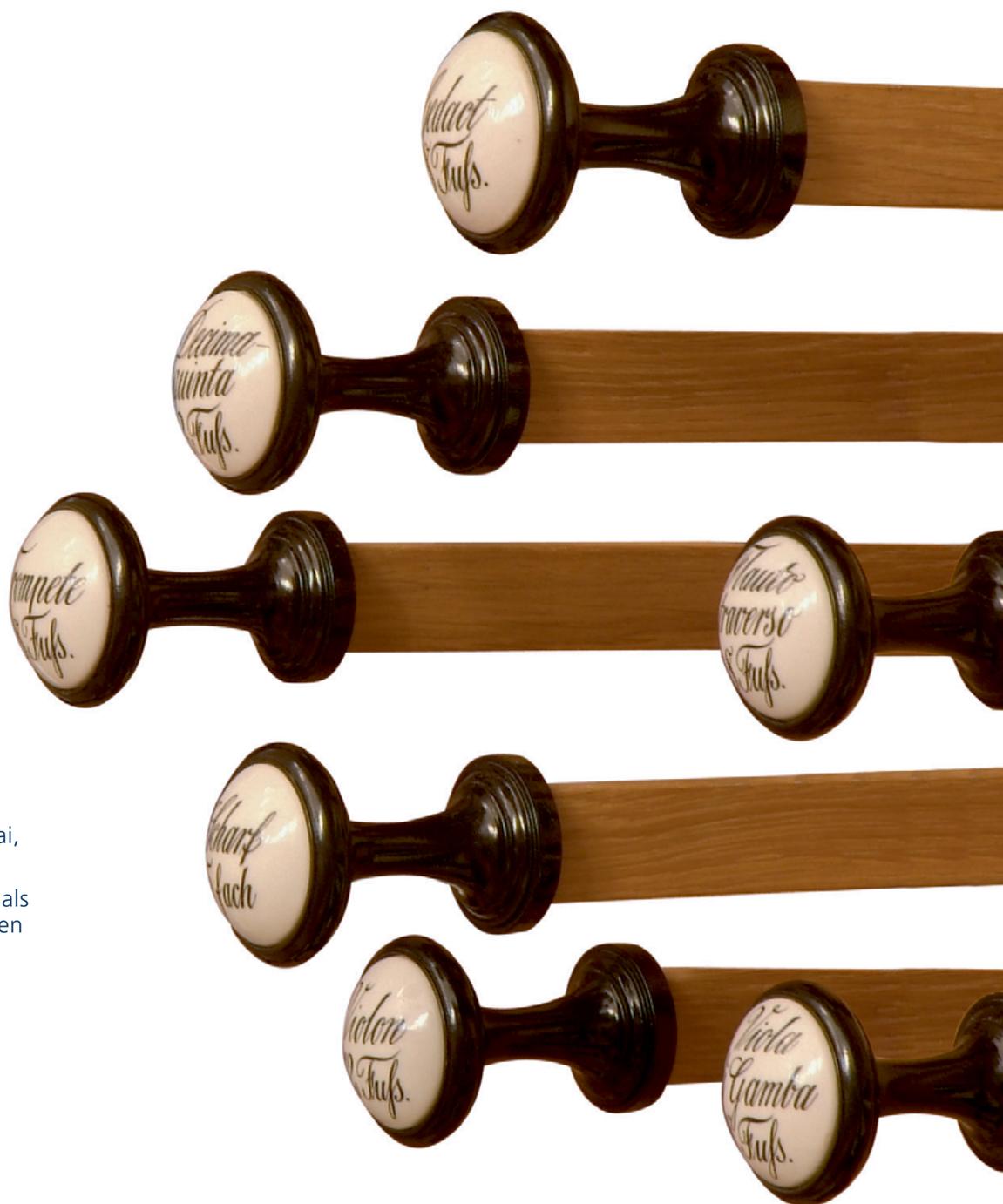
und Feiertagen nur bis 19 Uhr spielen. Persönliche Überempfindlichkeit gegen Hausmusik berechtigt den Mieter nicht zur Mietminderung, so das AG Münster (Az. 4 C 83/91).

Dr. Peter Hitpaß: „Der Vermieter gerät bei derartigen Streitigkeiten zwischen die Fronten streitender Mieter. Bei Hausmusik ist Rücksichtnahme das oberste Gebot. Mieter müssen die Regelungen in den Hausordnungen und im Mietvertrag beachten.“

Verstößt der Musiker gegen diese Vorschriften, drohen ihm Konsequenzen: Der Vermieter ist berechtigt, einem Mieter zu kündigen, dessen Tochter, eine Musikstudentin, täglich – auch an Sonn- und Feiertagen – anderthalb bis zwei Stunden Klavier spielt und Gesang ausübt und damit für die übrigen Mieter eine erhebliche Ruhestörung darstellt. Dies stellte das Landgericht Düsseldorf (Az. 24 S 597/88) fest.

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. vertritt 320 Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften (Hamburg: 93, Mecklenburg-Vorpommern: 153, Schleswig-Holstein: 74). In ihren 745.000 Wohnungen (Hamburg: 291.000, Mecklenburg-Vorpommern: 275.000, Schleswig-Holstein: 179.000) leben rund 1,5 Millionen Menschen. Der VNW feiert in diesem Jahr seinen 115. Geburtstag und 25 Jahre Wiedervereinigung als Dreibänder-Verband.

KULTURGUT



Orgelregister
Kirche St. Nikolai,
Stralsund

Eines von mehr als
3600 geförderten
Denkmalen.



DEUTSCHE STIFTUNG
DENKMALSCHUTZ

25
JAHRE

Wir bauen auf Kultur.

Spendenkonto 305 555 500 · BLZ 380 400 07 · www.denkmalschutz.de