

Führung / Kommunikation

Lautstarke Nachbarn – Spielende Kinder bis Klopfgeräusche der Heizung – Was man in seinem Wohnumfeld dulden muss und was nicht – 10 Urteile

Wer hätte es nicht schon erlebt: Lärm aus der Nachbarwohnung, aus anderen Bereichen eines Wohnhauses oder auch aus der Umgebung kann zermürbend sein. Vor allem dann, wenn er sich über längere Zeit hinzieht und ein Ende nicht in Sicht ist. Im Gegenzug gibt es auch überempfindliche Zeitgenossen, denen bereits jedes Alltagsgeräusch zu viel ist und die gerne immer komplette Ruhe hätten. Diese Extra-Ausgabe des Infodienstes Recht und Steuern der LBS befasst sich mit entsprechenden Urteilen deutscher Gerichte. Die Spanne reicht dabei von bolzenden Kindern bis zu Klopfgeräuschen der Heizung.



Fliesen statt Teppich

Ein Wohnungseigentümer hatte in seinen eigenen vier Wänden renoviert und den Teppichboden durch Fliesen ersetzt. Eine wenig überraschende Konsequenz: Die unter ihm Wohnenden wurden von da an durch vermehrten Trittschall gestört. Sie forderten Maßnahmen dagegen. Der Lärmverursacher entgegnete, dass es schließlich im ganzen Hause um den Schallschutz nicht besonders gut stehe. Das Gebäude erfülle nicht die aktuellen gesetzlichen Mindestanforderungen. Doch der **Bundesgerichtshof (Aktenzeichen V ZR 173/19)** erkannte das Argument nicht an. Der Betroffene habe durch die Wahl eines neuen Bodenbelags für einen Nachteil gegenüber den Nachbarn gesorgt und müsse diesen wieder ausgleichen. Mit der Gesamtsituation des Hauses habe das nichts zu tun.

Brand ?

Einbruch

Naturgefahren

Leitungswasser- schäden

Schimmelschäden

**Mehr Sicherheit für
die Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft**



**SCHADEN
PRÄVENTION.DE**

Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Risiken erkennen. Schäden vermeiden. Kosten senken.

Seit über 30 Jahren ist die AVW Gruppe kompetenter Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft. Mit unserer Tätigkeit in der Initiative wollen wir die fundierten Erkenntnisse der Versicherungswirtschaft in die Branche transferieren und praxisnahe Präventionsmaßnahmen zur Verfügung stellen.

Hierzu befindet sich das Experten-Portal Schadenprävention.de im Aufbau, das fundiertes Fachwissen für technische Entscheider bietet und dem Erfahrungsaustausch untereinander dienen soll.

In Kooperation die Initiatoren

Wir sichern Werte:

AVW Versicherungsmakler GmbH

Hammerbrookstr. 5 | 20097 Hamburg

Tel.: (040) 2 41 97-0 | Fax: (040) 2 41 97-115

E-Mail: service@avw-gruppe.de

www.avw-gruppe.de

Rauch aus der Shisha-Lounges

Shisha-Lounges gibt es inzwischen in vielen deutschen Städten. Oft verfügen sie über eine starke Lüftungsanlage, um den Rauch der Wasserpfeifen abzusaugen. Wenn allerdings der Lärm, der von solch einer Lüftung ausgeht, die zulässigen Grenzwerte überschreitet, kann das zum Problem werden. Das **Landgericht Berlin (Aktenzeichen 63 S 223/15)** sprach Mietern, die in ihrem Schlafzimmer von dem Lärm belästigt wurden, eine Minderung um zehn Prozent zu.

Glockenspiel an der Hausfassade

Nicht jede Geräuschkentwicklung führt allerdings zu Beseitigungs- oder Minderungsansprüchen. So befand sich über Jahrzehnte in der Innenstadt von Solingen an einer Hausfassade ein Glockenspiel, das wochentags von 9 bis 19 Uhr eine Melodie spielte. Ein neu zugezogener Nachbar empfand die Geräusche als störend und klagte auf Unterlassung. Das **Amtsgericht Solingen (Aktenzeichen 13 C 278/13)** stellte fest, dass es sich nur um eine geringfügige Überschreitung der zulässigen Lärmgrenzen handle und das Glockenspiel aus öffentlichem Interesse bleiben dürfe.

Glockenschlag aus dem Wohnzimmer

Wer es gerne hätte, dass ihm zuhause die Stunde schlägt, der kann sich eine Pendeluhr mit Glockenschlag anschaffen. Die Nachbarn muss er dabei – zumindest im Regelfalle – nicht fürchten. Denn das **Amtsgericht Spandau (Aktenzeichen 8 C 13/03)** entschied, dass der Betrieb einer Pendeluhr mit halbstündigem Schlagen zum vertragsgemäßen Gebrauch einer Mietwohnung gehöre. Diese Uhren seien seit über 100 Jahren Bestandteil vieler Haushalte.

Kinderlärm erlaubt

Niemand wird bestreiten, dass fußballspielende Kinder für eine gewisse Geräuschkentwicklung sorgen. Jubelschreie, Anfeuerungsrufe und das Aufprallen des Balles sind weithin zu hören. Trotzdem gibt es keine allzu großen Chancen, das zu unterbinden bzw. eine Mietminderung dafür zu erhalten. Der **Bundesgerichtshof (Aktenzeichen VIII ZR 197/14)** stellte in einem wegweisenden Urteil fest, Kinderlärm sei laut Gesetz hinzunehmen. Dieser höchstrichterliche Spruch schränkt die Möglichkeiten von Nachbarn, die etwas dagegen unternehmen wollen, erheblich ein.

Mähroboter muss Ruhezeiten einhalten

Kinderlärm gibt es schon immer, Rasenmähroboter dagegen erst seit wenigen Jahren. Doch diese Geräte verbreiten sich immer mehr, denn sie erleichtern Grundbesitzern die Pflege ihrer Rasenflächen deutlich. Aber auch die Roboter arbeiten nicht geräuschfrei. Bleiben sie jedoch unterhalb der offiziell geltenden Lärmgrenzen, kann der Betrieb nach Ansicht des **Amtsgerichts Siegburg (Aktenzeichen 118 C 97/13)** nicht untersagt werden. Ruhezeiten (unter der Woche von 20 bis 7 Uhr, dazu Mittagspausen) sind allerdings aus Rücksicht auf die Nachbarn trotzdem einzuhalten.

Mietminderung am Autobahnzubringer

Zu den unangenehmsten Entwicklungen dürfte es gehören, wenn die Straße vor der eigenen Wohnung nach Abschluss des Mietvertrages zum Zubringer für eine Autobahn wird. Denn in diesem Fall ist mit mehr und damit mit lauterem Straßenverkehr zu rechnen. Konkret waren es etwa 1.000 Kraftfahrzeuge pro Stunde. Der Mieter konnte deswegen eine Minderung durchsetzen. So urteilte das **Amtsgericht Berlin-Köpenick (Aktenzeichen 4 C 116/10)** und sprach dem lärmgeplagten Anwohner 7,5 Prozent Abzug von seiner Miete zu.

Trompetenspiel nur zwei bis drei Stunden

Zu den Klassikern der Ruhestörung gehört – zumindest nach Ansicht mancher Menschen – das Trompetenspiel. Unter einer gewissen Lautstärke ist das Üben nur schwerlich möglich, weswegen viele Menschen Trompetenspieler in ihrer Nachbarschaft fürchten. Doch trotzdem kann einem Musiker auch in einem Reihnhaus das Üben und Unterrichten nicht komplett verboten werden. Der **Bundesgerichtshof (Aktenzeichen V ZR 143/17)** gestattete das Trompetenspiel in einem Rahmen von zwei bis drei Stunden an Wochentagen und von ein bis zwei Stunden an Wochenenden und Feiertagen. Auf die üblichen Ruhezeiten sei Rücksicht zu nehmen.

Heizung klopft - Mietminderung

Manchmal sind es keine Menschen, die Geräusche verursachen, sondern technische Geräte. Eine Heizung etwa gab regelmäßig ein Klopfen von sich, so dass die darüber wohnenden Mieter keine Ruhe fanden. Das **Landgericht Osnabrück (Aktenzeichen 1 S 317/17)** musste in der Beweisaufnahme zur Kenntnis nehmen, dass die Mieter nur noch mit Ohrstöpseln schlafen konnten. Das sei während der Heizperiode eine Minderung von 25 Prozent wert.

Schüsse im Weinberg

Wer auf dem Lande wohnt, der lernt manchmal ungewöhnliche Arten der Ruhestörung kennen. So wurde der Nachbar eines Weinberges regelmäßig von akustischen Schussanlagen aufgeschreckt, die Vögel vertreiben sollten. Das wollte der Betroffene nicht über eine ganze Saison hinweg miterleben und war damit vor dem **Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg (Aktenzeichen 10 S 1663/11)** erfolgreich. Das zuständige Landratsamt sei hier wegen der Gesundheitsgefahr für die Anwohner zum Einschreiten verpflichtet. In Frage kämen unterschiedliche Maßnahmen wie die Abschirmung der Schussanlagen hin zu den Nachbarn oder die Verringerung der Schussfrequenz.

Dr. Ivonn Kappel

**TAG DER
WOHNUNGS
WIRTSCHAFT**
2020

DAS VIRTUELLE
EREIGNIS AM
23. NOVEMBER

ZUM ANMELDEN HIER KLICKEN!