L

Lärm ⇨ MÄNGEL DER WOHNUNG, ⇨ MIETMINDERUNG

Der Mieter hat ein Recht darauf, in seiner Wohnung ungestört zu leben. Deshalb kann er sich gegen unzulässigen Lärm wehren (LG Hamburg WuM 84, 79). Das gilt insbesondere für nächtlichen Lärm. Die nächtlichen Ruhezeiten – nach 22.00 Uhr – sind gesetzlich (Immissionsverordnungen der Länder) besonders geschützt.

Nicht jedes Geräusch ist verboten. Insbesondere kommt es darauf an, was im Mietvertrag vereinbart wurde und wo die Wohnung liegt (LG Berlin GE 2003, 392). Entscheidend sind immer die Zustände bei Anmietung der Wohnung (KG Berlin GE 2003, 115; AG Schöneberg GE 2003, 181). Überempfindliche müssen ggf. störende Geräusche hinnehmen. Etwas anderes gilt nur, wenn sie vorübergehend schwer erkrankt sind.

Ein Geräusch erlangt erst dann juristische Bedeutung, wenn es ein normal empfindlicher Durchschnittsmensch nicht mehr erträgt, es sei denn, es ist ortsüblich oder unvermeidlich. **Beispiel:** Anwohner einer verkehrsreichen Straße werden »normalen« Verkehrslärm erdulden müssen, den Besitzer einer Wohnung in einer ruhigen Nebenstraße nicht hinzunehmen brauchen (LG Kempten NJW 95, 970). Der Mieter darf als vertraglich vorausgesetzte Beschaffenheit erwarten, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden (LG Heidelberg WuM 2010, 148).

Welchen Lärmschutzstandard der Mieter im Haus erwarten darf, richtet sich in erster Linie nach dem Mietvertrag. Ist nichts vereinbart, sind die zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden DIN-Normen maßgeblich **(BGH WuM 2013, 481; WuM 2010, 482; WuM 2009, 659; WuM 2009, 457; WuM 2004, 715)** ⇨ SCHALLSCHUTZ.

Beruhen Lärmstörungen auf baulichen Unzulänglichkeiten (geringer Schallschutz), kann der Mieter von anderen Hausbewohnern dafür nicht verantwortlich gemacht werden (OLG Düsseldorf WuM 97, 221).

Einzelfälle:
Aufzug: Lärmbelästigung durch eine Aufzugsanlage muss durch geeignete Maßnahmen auf das entsprechend heutigen Schutzbestimmungen zulässige Maß verringert werden (AG Schöneberg WuM 82, 183).

Badewanne: Auch nach 22.00 Uhr darf der Mieter baden (LG Köln WuM

97, 323: Ein Verbot in der Hausordnung ist unzulässig) – allerdings höchstens 30 Minuten (OLG Düsseldorf WuM 91, 288) oder in Ausnahmefällen (AG Rottenburg ZMR 95, 163). Zum üblichen Verhalten gehören auch das Betätigen der Wasserspülung und das Laufenlassen von Wasser. Die damit verbundenen Geräusche berechtigen selbst dann nicht zur Mietminderung, wenn sie nach 22.00 Uhr auftreten (AG Münster WuM 83, 236). Nach Ansicht des BayObLG (WuM 91, 299) können Eigentümer einer Wohnungseigentumsanlage ein Bade- und Duschverbot zwischen 23.00 und 5.00 Uhr vereinbaren.

Baulärm: Nach der Rechtsprechung des **BGH (WuM 2022, 100; 2020, 407; s. auch WuM 2015, 478 – sog. Bolzplatzentscheidung)** darf der Mieter grundsätzlich nicht mindern, wenn sich auch der Vermieter gegen den Lärm von einem Nachbargrundstück nicht zur Wehr setzen könnte und ihm auch keine Entschädigung zustünde. Das ist der Fall, wenn der Vermieter den Lärm selbst als unwesentlich oder ortsüblich hinnehmen müsste. Anders verhält es sich nur dann, wenn der Vermieter zugleich Bauherr der lärmverursachenden Großbaustelle ist (LG Berlin WuM 2019, 701) oder die Mietparteien ausdrücklich oder stillschweigend vereinbart haben, dass eine geringere Lautstärke gewährleistet wird **(BGH WuM 2022, 100; 2020, 407; 2015, 478; 2013, 154)**.

Trotz der Bolzplatzentscheidung des BGH haben jedoch viele Instanzgerichte entschieden, dass eine Mietkürzung zulässig ist (KG Berlin WuM 2020, 723; LG München I ZMR 2019, 200, NZM 2018, 228; LG Hamburg WuM 2019, 138; ZMR 2019, 497; LG Berlin WuM 2019, 253; WuM 2018, 25; ZMR 2016, 691; **a.A.** AG Hamburg ZMR 2021, 401; LG Berlin ZMR 2019, 405). Es bleibt abzuwarten, wie die Instanzgerichte mit der neuesten Entscheidung des **BGH (WuM 2020, 407)** umgehen werden.

War für den Mieter bereits bei Vertragsschluss erkennbar, dass in der Nachbarschaft Bauarbeiten zu erwarten sind, scheidet eine Mietminderung von vornherein aus. Ob die künftige Bautätigkeit für den Mieter erkennbar war, ist eine Einzelfallentscheidung **(BGH WuM 2012, 271)**. Die bloße Möglichkeit einer Bebauung reicht aber nicht aus, da diese nahezu immer besteht. Erforderlich sind konkrete Anhaltspunkte (LG München I ZMR 2017, 165). Es spielt z.B. eine Rolle, ob der Mieter in verkehrsreicher Innenstadtlage wohnt, ob neben seinem Haus Baulücken oder baufällige Gebäude sichtbar sind bzw. er in ein sanierungsbedürftiges Viertel zieht, ob bereits ein Bauzaun errichtet wurde (AG Charlottenburg GE 2014, 127), oder ob das unbebaute Nachbargrundstück im Eigentum des Staates steht, da der Staat die Fläche auch zu einem anderen Zweck hätte nutzen können (LG Berlin WuM 2020, 70). Gibt der Ver-

mieter zu der Situation in der Nachbarschaft einen schriftlichen Hinweis, ist von einer Erkennbarkeit für den Mieter auszugehen (LG Berlin GE 2012, 489).

Bohrmaschine: Der mit dem Einsatz einer Bohrmaschine verbundene Lärm muss von den übrigen Bewohnern hingenommen werden, wenn die allgemeinen Ruhezeiten eingehalten werden.

Bolzplatz: Bei Lärm durch einen neu angelegten Bolzplatz gilt dasselbe wie bei Baulärm (s.o.). Lärm, der dabei von Kindern (bis 13 Jahre) ausgeht, müssen die Nachbarn in der Regel hinnehmen Σ⇨ KINDER.

Eigentumswohnung: Eine Bestimmung in der Gemeinschaftsordnung, nach der in Ruhezeiten »jedes unnötige und störende Geräusch zu vermeiden ist«, ist wegen mangelnder Objektivierbarkeit unwirksam (OLG Düsseldorf WuM 2011, 248).

Familienfeiern Σ⇨ FAMILIENFEIERN

Fluglärm: In der Nähe eines Flughafens ist Fluglärm ortsüblich und deshalb hinzunehmen, wenn er bereits bei Beginn des Mietverhältnisses vorhanden war (LG Berlin GE 2001, 1607). Der Mieter hat auch kein Recht zur Mietminderung, wenn aufgrund von erhöhtem Flugaufkommen der Lärmpegel steigt (AG Frankfurt/M. WuM 2013, 352). Allerdings hat das Landgericht Kiel (WuM 79, 128) entschieden, dass bei der Festsetzung der ortsüblichen Vergleichsmiete ein Abschlag von 10% vorgenommen werden muss, wenn die Wohnung bei starkem Fluglärm beeinträchtigt wird (ähnlich LG Wiesbaden WuM 81, 164; vgl. auch LG Berlin GE 2008, 542; GE 2008, 266). Wird bei Anmietung der Wohnung der Fluglärm verschwiegen, kann dies zur Minderung der Miete berechtigen (OLG Köln ZMR 95, 71). Wer in der Nähe eines Krankenhauses wohnt, muss mit dem Betrieb eines Rettungshubschraubers und damit einhergehendem Fluglärm rechnen. Eine Mietminderung ist dann ausgeschlossen (LG Frankfurt ZMR 2010, 362).

Frösche: Frösche stehen unter Naturschutz, egal ob in einem natürlichen Wasserlauf oder in einem künstlich angelegten Gartenteich des Nachbarn. Lautstarkes »Gequake« muss hingenommen werden. Bei übermäßigen Lärmbelästigungen kann die Naturschutzbehörde anordnen, dass der Teich trockenzulegen bzw. die Frösche zu entfernen sind (**BGH WuM 93, 127**; OLG Hamm U 24 182/12; VGH München NJW 99, 2914).

Garage: Führt das Öffnen des Garagentors zur Störung der Nachtruhe, darf die Garage von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr nicht benutzt werden (OLG

Düsseldorf WuM 91, 438; LG Dresden NJWE-MietR 97, 197). 10% Mietminderung kann bei nächtlichem Lärm gerechtfertigt sein (LG Berlin MM 86, 294; 20% – AG Mainz WuM 2003, 87). In Einzelfällen ist sogar die Kündigung möglich (OLG Hamburg MDR 72, 953).

Gaststätten und Diskotheken: Unzureichende Schallschutzmaßnahmen berechtigen den Mieter zur Mietminderung (OLG München ZMR 96, 487; OLG Hamm ZMR 89, 379; AG Köln WuM 97, 647; AG Rheine WuM 85, 260). Der Betrieb in Biergärten, insbesondere auch Musikdarbietungen, kann eingeschränkt werden und ist nach 22.00 Uhr regelmäßig unzulässig (AG Düsseldorf DWW 93, 106).

Nächtlicher Lärm (ab 22.00 Uhr) von abfahrenden Diskotheken-Besuchern, hervorgerufen durch Schlagen von Autotüren, Anfahrvorgänge, lautes Gelächter und Gespräche auf der Straße, muss von den Nachbarn nicht hingenommen werden (**a.A.** AG Köpenick GE 2006, 855 in Großstädten), es sei denn, dieser Lärm ist in dem Wohngebiet allgemein üblich. Notfalls muss der Gastwirt den Betrieb schon ab 21.30 Uhr einstellen (OVG Münster DWW 94, 158; OLG Frankfurt DWW 85, 208).

Bei erheblichen Lärmbelästigungen können Mieter sich auch an die Behörden (Ordnungsamt) wenden und auf diesem Weg für eine Verlängerung der Sperrzeit sorgen. Bei einer Abwägung zwischen dem Ruhebedürfnis der Mieter und den wirtschaftlichen Interessen des Gastwirts geht die ungestörte Nachtruhe des Mieters vor. Eine Vorverlegung der Sperrstunde, beispielsweise auf 22.00 Uhr, ist möglich (Bay VGH DWW 89, 172; VGH Baden-Württemberg DWW 86, 297).

Gegen **Gewerbelärm** können Mieter das Gewerbeaufsichtsamt einschalten und u. U. Maßnahmen zur Lärmbeseitigung fordern, sie müssen aber wirtschaftlich vertretbar sein. In einem behördlichen Genehmigungsverfahren, zum Beispiel zur Erteilung einer Baugenehmigung, können die Eigentümer benachbarter Grundstücke, nicht jedoch Mieter, wegen drohender Lärmbeeinträchtigungen Widerspruch gegen die Erteilung einer Genehmigung einlegen. Auch Mieter haben aber zivilrechtliche Unterlassungs- und Abwehransprüche (LG Berlin MM 95, 353) sowie das Recht zur Minderung der Miete (AG Köln WuM 88, 56: 20% bei Tanzschule; AG Gelsenkirchen WuM 78, 66: 20% bei Schuhmacher-Werkstatt).

Hähne: Ein Hahn darf grundsätzlich krähen, zumindest im ländlichen Bereich. Anders in Wohngebieten, hier kann frühmorgendliches bzw. nächtliches Krähen verboten werden. Entscheidend ist das tatsächliche Gepräge einer Gegend (AG Kenzingen MDR 2011, 1346; AG Eisleben

NZM 2006, 898 zum Schwalbenflug). Geht der Lärm von einer Hahnenzucht aus, ist deren Ortsüblichkeit zu belegen, andernfalls können Schallschutzmaßnahmen geboten sein (LG Ingolstadt NJW-RR 91, 654). Gerichte können »Krähzeiten« festlegen (OLG Hamm WuM 90, 123; LG Kleve DWW 89, 362; LG München NJW-RR 89, 1178).

Hundegebell: Wenn ein Hund in der Nachbarschaft gelegentlich bellt, ist dies zumutbar (AG Hamburg-Wandsbek WuM 91, 94). Zieht sich das Gebell über mehrere Stunden oder den ganzen Tag hin, muss es nicht hingenommen werden, auch nicht bei einem Wachhund (OLG Düsseldorf WuM 90, 400). Ein Hundebesitzer, der etwa seinen großen Schäferhund in einer Wohngegend den ganzen Tag über bellen lässt, kann sogar bestraft werden wegen vorsätzlicher Körperverletzung in Tateinheit mit ruhestörendem Lärm (so AG Hannover ZMR 65, 223). Das OLG Hamm (WuM 90, 123) hat sogar Bellzeiten festgelegt: 8.00 bis 13.00 Uhr bzw. 15.00 bis 19.00 Uhr, nicht länger als 10 Minuten am Stück, höchstens 30 Minuten insgesamt.

Hundehaltung, konkret eine Dackelzucht, kann in einem allgemeinen Wohngebiet wegen der damit verbundenen unzumutbaren Lärmbelästigung bauordnungsrechtlich unzulässig und damit verboten sein (OVG Lüneburg DWW 93, 106) ⇨ TIERHALTUNG IN DER WOHNUNG.

Jahrmärkte und Kirmes: Während im Regelfall die allgemeine Sperrzeit von Gaststätten erst um 1.00 Uhr morgens beginnt, müssen Lärm und Musik auf Jahrmärkten, Rummelplätzen, bei Kirmesveranstaltungen usw. schon um 22.00 Uhr zu Ende sein (vgl. BGH WuM 90, 252). Die zuständigen Behörden können allerdings Ausnahmen von diesem Grundsatz zulassen.

Karneval: Insbesondere in den Karnevalshochburgen wird in den Karnevalszeiten eine höhere Toleranzgrenze der Nachbarn erwartet. Das gilt vor allem in der Nacht von Rosenmontag auf Karnevalsdienstag. Das AG Köln (DWW 97, 157) lässt ausdrücklich die Frage offen, ob in dieser Nacht – wegen jahrelang entgegenstehender Übung – das Landesimmissionsschutzgesetz überhaupt gilt. Zumindest kann einem Gastwirt kein Vorwurf gemacht werden, wenn in dieser Nacht um 1.15 Uhr noch laute Musik zu hören ist.

Kinderlärm: Der Lärm spielender Kinder muss in gewissem Umfang von jedem Hausbewohner hingenommen werden (OLG Düsseldorf WuM 97, 221; LG Wuppertal WuM 2008, 563; AG Frankfurt/M. WuM 2005, 764; AG Wedding MM 2002, 429), selbstverständlich dürfen Kinder in einer Wohnung spielen und dabei lachen, weinen und schreien. Allerdings

müssen die Eltern, insbesondere während der allgemeinen Ruhezeit, darauf achten, dass Mitbewohner nicht unzumutbar gestört werden **(BGH WuM 2020, 103; WuM 2017, 587)** ⇨ KINDER. Ob die Grenze von hinzunehmendem Kinderlärm überschritten ist, bestimmt sich im Einzelfall nach Art, Qualität, Dauer und Zeit des Lärms, des Alters und Gesundheitszustands des Kindes sowie der Vermeidbarkeit des Lärms durch erzieherische Maßnahmen **(BGH WuM 2021, 551; WuM 2017, 587)**.

Kirchenglocken: Das tägliche Läuten muss hingenommen werden, wenn es sich nach Zeit, Dauer und Intensität im Rahmen des Herkömmlichen hält (VG Würzburg – W 6 E 85 A 0787). So auch **BVerwG (NJW 97, 1938)**: Liturgisches Glockengeläute ist regelmäßig keine erhebliche Belästigung, sondern ein zumutbarer, sozialadäquater Vorgang; anders kann es bei reinem Zeitläuten sein (LG Aschaffenburg NZM 2000, 733).

Kuhglocken: Ein Verbot von Kuhglocken darf nur mit zeitlichen Einschränkungen ausgesprochen werden (VGH Baden-Württemberg ZMR 96, 401; AG Menden AgrarR 99, 167; AG Lindau NJW-RR 92, 277).

Laubbläser und Laubsammler: Wenn keine Ausnahmegenehmigung vorliegt, dürfen diese Geräte nur werktags von 9.00 bis 13.00 Uhr und 15.00 bis 17.00 Uhr betrieben werden. In vielen Gemeinden gibt es für die öffentliche Reinigung jedoch Sonderregelungen, die über diese Zeiten hinausgehen.

Müllcontainer: Eine Container-Müllbox muss der Erdgeschossmieter vor seinem Schlafzimmer auch dann nicht hinnehmen, wenn die anderen Mieter des Hauses die Aufstellung des Containers befürworten (AG Hamburg WuM 2002, 487). Aber auch Störungen, die von einem Altglas-Container ausgehen, müssen Mieter zwischen 20.00 und 7.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen nicht hinnehmen (LG Berlin GE 95, 427; AG Rudolstadt WuM 2000, 19).

Musizieren: ⇨ MUSIK IN DER WOHNUNG

Nachbarwohnung: Übermäßiger Lärm aus der Nachbarwohnung muss nicht hingenommen werden, auch nicht, wenn der Lärm von einem psychisch kranken Hausbewohner ausgeht (LG Heidelberg NZM 2011, 693). Insbesondere zu den allgemeinen Ruhezeiten, z. B. nach 22.00 Uhr, gilt der Grundsatz der Zimmerlautstärke. Zimmerlautstärke heißt nicht, dass überhaupt kein Geräusch aus der Nachbarwohnung in der Mieterwohnung zu vernehmen sein darf. Bauliche Verhältnisse und normale Wohngeräusche sind zu berücksichtigen (LG Hamburg WuM 96, 159). Das Streiten, Poltern, Trampeln und Türenknallen sind bei dem Aufent-

halt mehrerer Personen in einer Wohnung in gewissem Maß noch als üblich anzusehen (LG Berlin GE 2015, 656). Wenn sich der Lärm aber verstetigt, übermäßig laut ist oder sogar nachts verursacht wird, kann der Mieter sich an den Vermieter wenden. Er hat aber auch Ansprüche direkt gegen den lärmenden Nachbarn (OLG Düsseldorf WuM 97, 221). Der Anspruch aus den §§ 862 und 906 BGB gegen den Nachbarn entfällt, wenn der Lärm aufgrund normaler Wohnnutzung – Begehen der Wohnung mit Straßenschuhen, Babygeschrei und gelegentliches Kindergetrampel – entsteht und kein besonders rücksichtsloses Verhalten des Nachbarn vorliegt. Der Nachbar ist dann auch nicht verpflichtet, seine Räume mit Teppichboden auszulegen, selbst dann nicht, wenn er den früher freiwillig verlegten Teppichboden jetzt entfernt (OLG Düsseldorf DWW 97, 149).

In vielen dieser Fälle ist zu prüfen, ob die Hellhörigkeit des Hauses ein Wohnungsmangel ⇨ MÄNGEL DER WOHNUNG ist, der u.U. auch zur ⇨ MIETMINDERUNG berechtigt oder den Vermieter zu einer Verstärkung des Trittschallschutzes verpflichtet (LG Berlin GE 96, 1249; MM 94, 281; LG Hannover WuM 94, 463; AG Hamburg ZMR 2012, 631; AG Cloppenburg WuM 96, 760). **Beispiele:** Trotz Einhaltung von DIN-Normen kann ein Mangel vorliegen, wenn Trittschall- oder Sanitärgeräusche aus Nachbarwohnungen überdeutlich zu hören sind **(BGH MDR 98, 1026).** Unzureichender Schallschutz und Rost im Warmwasser: 10% Mietminderung (LG Berlin GE 2005, 1489). Störende Trittschallgeräusche aus der Oberwohnung und zusätzliche Sanitärgeräusche aus der Unterwohnung: 13% Mietminderung (AG Hamburg WuM 96, 760). Fehlende Trittschalldämmung bei nachträglich ausgebauter Dachgeschosswohnung: 20% Mietminderung (AG Cloppenburg WuM 96, 760). Hellhörigkeit und unzureichender Trittschallschutz: 5% Mietminderung (LG Hannover WuM 94, 463).

Papagei: Stundenlanges schrilles Pfeifen eines Papageis muss der Nachbar nicht hinnehmen. Den Haltern des Papageis droht eine Geldbuße (OLG Düsseldorf WuM 90, 122: 500 Euro). Soweit Papageien im Freien abgestellt werden, müssen Nachbarn entsprechende Geräusche allenfalls zwischen 9.00 und 12.00 Uhr bzw. 14.00 und 16.00 Uhr dulden (LG Nürnberg-Fürth DWW 96, 50 ; LG Zwickau – 1 Stunde pro Tag – WuM 2001, 556).

Parkplatz: Ist die Nutzung eines Parkplatzes mit erheblichen Belästigungen der Nachbarschaft verbunden, kann ein Nachbar – auch als Mieter – eine monatliche Geldrente verlangen, wenn eine Abhilfe wirtschaftlich nicht zumutbar ist (LG Kempten NJW 95, 970).

Radio und Fernsehen: Sie dürfen nur so laut eingestellt werden, dass sie die Mitbewohner nicht erheblich stören. Grundsätzlich gilt »Zimmerlautstärke« (AG Spandau GE 2014, 525). Außerhalb der Wohnung darf dann praktisch so gut wie nichts mehr von Fernseher oder Radio gehört werden. Mangelhaft sind Wohnungstrennwände, die so wenig schallschützend sind, dass Radio, Fernsehen und normale Gespräche aus der Nachbarwohnung gehört und sogar verstanden werden können (VG Berlin GE 92, 729).

Das andauernde »Dröhnen« eines Fernseh-Musiksenders kann bei den Nachbarn sogar zu Gesundheitsbeeinträchtigungen führen. 500 Euro Schmerzensgeld (AG Dortmund NJW-RR 94, 910).

Rasenmähen: In Wohngebieten dürfen Geräte und Maschinen, wie z. B. Heckenschere, Rasenmäher, Rasentrimmer und Rasenkantenschneider, nur eingeschränkt eingesetzt werden. Diese Geräte dürfen an Sonn- und Feiertagen ganztägig sowie an Werktagen in der Zeit von 20.00 bis 7.00 Uhr nicht betrieben werden.

Im Einzelfall sind zusätzlich die Entscheidungen der nach Landesrecht zuständigen Behörden zu berücksichtigen, die Einschränkungen und Ausnahmen zulassen können.

Spielplätze: Lärm und Geräusche von einem herkömmlichen Kinderspielplatz müssen hingenommen werden (**BVerwG 7 B 1/13;** LG Berlin GE 2011, 752). Spielplätze – auch in reinen Wohngebieten – sind nicht nur zulässig, sondern geboten, um den Kindern gefahrlose Spielmöglichkeiten in zumutbarer Entfernung ihrer Wohnung zu schaffen (OLG Düsseldorf DWW 96, 20; OVG Koblenz WuM 85, 378; VG Münster WuM 83, 176).

Auch bei einer **Jugendfreizeitstätte** müssen die Anwohner in der Zeit bis 22.00 Uhr etwas mehr Lärm hinnehmen als sonst in einem reinen Wohngebiet (**BGH WuM 93, 277;** AG Schöneberg WuM 2007, 638). Nach Ansicht des VG Stuttgart (DWW 99, 392) müssen aber auch bei einem Jugend- oder Bürgerhaus bestimmte Grenzwerte eingehalten werden: an Werktagen tagsüber 60 dB(A), innerhalb von Ruhezeiten, d. h. von 6.00 bis 8.00 Uhr bzw. 20.00 bis 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen 55 dB(A) und nachts zwischen 22.00 und 6.00 Uhr 45 dB(A). Diese Werte dürfen durch einzelne Geräuschspitzen überschritten werden. Außerdem darf es bei »seltenen Ereignissen« etwas lauter werden.

Sportanlagen: Für Sportanlagen, die nicht einer besonderen Genehmigung bedürfen, legt die »Sportanlagenlärmschutzverordnung« (18. BImSchV) Grenzwerte und Ruhezeiten fest. Die Grenzwerte unterschei-

den sich nach der Art des Baugebiets, in dem die Sportanlage gelegen ist; in reinen Wohngebieten z. B. dürfen nachts zwischen 22.00 und 6.00 Uhr – an Wochenenden bis 7.00 Uhr – 35 dB(A) nicht überschritten werden; tagsüber innerhalb der Ruhezeiten von 6.00 bis 8.00 und von 20.00 bis 22.00 Uhr, an Wochenenden von 7.00 bis 9.00 Uhr, außerdem zwischen 13.00 und 15.00 Uhr, gelten Grenzwerte von 45 dB(A) bis 50 dB(A) und außerhalb der Ruhezeiten 50 dB(A).

Staubsauger: Sie sollen grundsätzlich während der Ruhezeit in den Mittagsstunden und in der Nachtzeit nicht in Betrieb genommen werden.

Tagesstätte: Die Nutzung der Wohnung zur entgeltlichen Kinderbetreuung ist grundsätzlich nicht zulässig (**BGH WuM 2012, 515** bei Betreuung von fünf Kindern); die Betreuung von bis zu drei Kindern wurde von Gerichten aber noch zum vertragsgemäßen Gebrauch gezählt (LG Hamburg NJW 82, 2387; AG Hamburg WuM 89, 625) ⇨ BERUFSAUSÜBUNG IN DER WOHNUNG.

Tauben: Bei einem Taubenschlag mit mehreren hundert Tauben soll eine Mietminderung von 25% in Betracht kommen (AG Dortmund WuM 80, 6). Der Mieter muss das Anbringen eines Taubenabwehrnetzes dulden (AG Schöneberg GE 2007, 1325).

Taxistand: Ein Taxistand, der durch seinen regen Betrieb die Anwohner stört oder gar deren Nachtruhe beeinträchtigt, muss für die Zeit von 21.00 bis 7.00 Uhr verlegt werden (OVG Koblenz DWW 85, 292).

Toilette: Die Benutzung der Toilette und der Wasserspülung ist »rund um die Uhr« erlaubt (AG Münster WuM 83, 236). Urinstrahlgeräusche aus der Nachbarwohnung berechtigen nicht zur Mietminderung (LG Berlin GE 2013, 814; **a. A.** LG Berlin GE 2009, 779).

Touristen: Besondere Störungen, die durch eine Vermietung von Nachbarwohnungen an Touristen und Feriengäste entstehen, braucht der Mieter nicht hinzunehmen **(BGH WuM 2012, 269;** LG Berlin GE 2011, 1485).

Trittschall: Unzumutbare Geräusche aus der Nachbarwohnung resultieren oft aus zu geringem ⇨ SCHALLSCHUTZ. Macht sich z. B. der ganz normale Gang von einem Zimmer zum anderen in der darunterliegenden Wohnung übermäßig stark bemerkbar, ist der Mieter zur Mietminderung berechtigt (LG Berlin MM 94, 283; LG Hannover WuM 94, 463; AG Braunschweig WuM 83, 122). Die zulässigen Trittschallwerte sind der DIN 4109 zu entnehmen, auch wenn sie im Bauvertragsrecht dem heutigen technischen Standard nicht mehr genügt **(BGH WuM 2010, 482; WuM 2009, 659).**

Verkehrslärm: Jedermann weiß, dass es verboten ist, unnötigen Lärm bei der Benutzung von Kraftfahrzeugen zu machen. Darüber hinaus gibt es aber viele andere Vorschriften zum vorbeugenden Schutz für Anlieger; z. B. können Nachtparkverbote für schwere Lkw in Wohngegenden oder andere Verkehrsbeschränkungen angeordnet werden; auch die Einrichtung von verkehrsberuhigten Bereichen und Fußgängerzonen hilft oft den Anwohnern. Schon manch eine Bürgerinitiative hat verkehrsbeschränkende Maßnahmen durchgesetzt.

Mit zunehmendem Verkehrslärm in der Innenstadt müssen Mieter bei Anmietung in der Regel rechnen. Eine Mietminderung ist aber möglich, wenn eine Wohnung in einer ruhigen Nebenstraße angemietet wurde, und diese zu einer vielbefahrenen, lauteren Straße wird (LG Berlin MM 2002, 40; AG Köpenick GE 2010, 1277; AG Erfurt WuM 2000, 592; **a.A.** AG Köpenick GE 2013, 1460) oder die ruhige Lage für den Mieter bei Vertragsschluss ein maßgebliches Kriterium war, worauf sich der Vermieter auch zustimmend eingelassen hat. Bei nur vorübergehender Zunahme von Verkehrslärm aufgrund einer Baustelle ist eine Mietminderung ausgeschlossen, wenn der Lärm für die Stadtlage üblich ist **(BGH WuM 2013, 154).**

Waschmaschinen: Während des Tages sind die durch Wasch- oder Spülmaschinen verursachten Geräusche grundsätzlich zumutbar. Das Gleiche gilt für Staubsauger usw. Der Gebrauch derartiger Haushaltsgeräte muss von den Nachbarn hingenommen werden, soweit die Benutzungen nicht das übliche Maß übersteigen (LG Freiburg NZM 2014, 305).

Was kann der Mieter tun, wenn er durch unzulässigen Lärm gestört wird?

– Der Mieter kann gegen den Verursacher des Lärms vorgehen, vorausgesetzt, die Störung beruht nicht auf der Hellhörigkeit des Gebäudes, sondern auf rücksichtslosem Verhalten der Mitbewohner (OLG Düsseldorf ZMR 97, 181). Hilft ein Gespräch nicht, kann er u. U. vor Gericht klagen (OLG Düsseldorf DWW 97, 149) oder eine ⇨ EINSTWEILIGE VERFÜGUNG beantragen.

– Der Mieter kann die zuständige Verwaltungsbehörde (Stadtverwaltung/Kreisverwaltung/Landratsamt) informieren. Die Verwaltungsbehörde kann z. B. die störende Musikanlage in einer Diskothek so verplomben, dass sie nicht mehr zu laut eingestellt werden kann. Sie kann ein Bußgeld androhen, wenn die Fenster nicht geschlossen gehalten werden usw. In dringenden Fällen (nachts, am Wochenende) kann auch die Polizei gerufen werden. Beruht der Lärm darauf, dass ein Nachbar

behördliche Auflagen nicht einhält, kann die Ordnungsbehörde eingeschaltet werden; der Mieter kann aber auch selbst gerichtlich gegen den Nachbarn vorgehen (**BGH WuM 93, 275**; LG Kempten NJW 95, 970).

– Der Mieter muss sich nicht selbst um den Lärm kümmern. Er kann von seinem Vermieter verlangen, dass dieser dafür sorgt, dass der Lärm aufhört. Hierzu ist der Vermieter nach dem Mietvertrag verpflichtet; denn er muss die Wohnung in einem zu dem vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand halten, auch wenn damit hohe Kosten verbunden sind (LG Hamburg WuM 84, 79). Allerdings ist der Mieter verpflichtet, den Lärm zu belegen. Bei andauernden Beeinträchtigungen genügt es, wenn er die Art der Beeinträchtigung beschreibt und Tageszeiten, Dauer und Frequenz der Beeinträchtigung ungefähr angeben kann (**BGH WuM 2012, 269**). Bei Lärmimmissionen vom Nachbargrundstück muss jedoch die Rechtsprechung des BGH (s.o. unter Baulärm) beachtet werden. Auch hier kann der Mieter sich natürlich von seinem Mieterverein unterstützen lassen.

– Der Mieter kann die Miete kürzen (LG Wiesbaden WuM 2012, 200) ⇨ MIETMINDERUNG. Eine Minderung um 10 bis 20% ist z. B. zulässig, wenn er nachts nicht schlafen kann, weil die Musik aus einer Diskothek sehr laut zu hören ist (AG Köln WuM 78, 173; AG Gelsenkirchen WuM 78, 66). Auch bei Wort- und Klopfgeräuschen aus Gaststätten kann die Miete um 11% gekürzt werden (LG Köln WuM 87, 272).

– Der Mieter kann die Wohnung fristlos kündigen, wenn der Lärm so stark ist, dass er die Gesundheit des Mieters gefährdet. Dies ist z. B. der Fall, wenn andauernd aus einer unter der Wohnung liegenden Gaststätte die Nachtruhe gestört wird (AG Kerpen WuM 78, 68).

– Der Mieter kann den Störer auf Schadensersatz verklagen (§ 823 BGB).

Was kann der Vermieter tun, wenn sein Mieter mit unzulässigem Lärm stört?

– Er kann den störenden Mieter auf Unterlassung verklagen.

– Er kann von ihm Schadensersatz fordern, etwa wenn andere Mieter die Miete wegen des Lärms gekürzt haben.

– Er kann dem störenden Mieter kündigen (nach Abmahnung und ggf. fristlos); siehe LG Frankfurt ZMR 2012, 352; LG Heidelberg NZM 2011, 693.

Lebenspartnerschaft

Das »Gesetz über die Eingetragene Lebenspartnerschaft« (LPartG) ermöglichte es bis einschließlich September 2017, durch Erklärung vor der zuständigen Behörde eine Lebenspartnerschaft zwischen zwei Personen gleichen Geschlechts zu begründen.Durch das »Gesetz zur Einführung des Rechts auf Eheschließung für Personen gleichen Geschlechts« ist die Lebenspartnerschaft seit dem 1.10.2017 durch das Recht auf Eheschließung auch für Personen gleichen Geschlechts ersetzt worden; Lebenspartner können auf Antrag ihre Lebenspartnerschaft auch in eine Ehe umwandeln.

Konsequenz einer solchen Lebenspartnerschaft ist eine Beziehung, die in weiten Teilen der Ehe gleichgestellt ist. Dazu gehören die Pflicht zur gegenseitigen Fürsorge und Unterstützung, zur Gewährung eines angemessenen Unterhalts sowie das Recht, einen gemeinsamen Namen zu bestimmen. Außerdem wird dem überlebenden Lebenspartner ein gesetzliches Erbrecht eingeräumt. Für den Fall des Getrenntlebens sind Unterhaltsansprüche sowie Regelungen zur Wohnungszuweisung vorgesehen. Im Übrigen gilt ein Lebenspartner als Familienangehöriger des anderen Lebenspartners. Eine Aufhebung der Lebenspartnerschaft ist auf Antrag eines oder beider Lebenspartner durch gerichtliches Urteil möglich. Bei einem gemeinsamen Antrag erfolgt die Aufhebung nach 12 Monaten, sonst nach 36 Monaten. In Härtefällen kann die Partnerschaft auch ohne Einhaltung einer Wartefrist aufgehoben werden. Die Zuweisung der gemeinsamen Wohnung ist in § 14 LPartG wie bei der ⇨ EHESCHEIDUNG geregelt.

Wenn ein Lebenspartner stirbt, kann der andere in das Mietverhältnis eintreten ⇨ TOD DES MIETERS.

Legionellenprüfung ⇨ BETRIEBSKOSTEN

Legionellen sind Bakterien, die sich im warmen Wasser entwickeln können. Wassertemperaturen von 25°C bis 50°C bieten ihnen optimale Bedingungen für die Vermehrung. Es kann zu Infektionen führen, wenn z. B. beim Duschen ein Wassernebel mit bakterienhaltigem Wasser eingeatmet wird. Das Trinken von legionellenhaltigem Wasser ist hingegen nicht gesundheitsgefährdend.

Die Trinkwasserverordnung schreibt vor, dass der Hauseigentümer die Anlage zur Warmwasserversorgung alle drei Jahre auf den Befall mit Legionellen untersuchen lässt. Der Untersuchungspflicht unterliegen nahezu alle Anlagen in Gebäuden mit einer zentralen Warmwas-

serversorgungsanlage. Nur für Ein- und Zweifamilienhäuser gilt die gesetzliche Pflicht nicht. Nicht betroffen sind außerdem Gebäude mit Trinkwasseranlagen ohne zentrale Erwärmung oder ohne zentralen Warmwasserspeicher (wenn also die Warmwasserversorgung z. B. über einen Durchlauferhitzer erfolgt).

Für die Untersuchung müssen im Haus Wasserproben entnommen werden. Das kann auch in Mietwohnungen erforderlich sein. Betroffen sind besonders die Räume in den obersten Etagen. Der Mieter muss den Zutritt zu seiner Mietwohnung gestatten, wenn der Vermieter die notwendigen Voraussetzungen beachtet ↦ BESICHTIGUNGSRECHT DES VERMIETERS.

Das Ergebnis der Untersuchung muss der Vermieter bekannt geben, etwa durch einen Aushang im Treppenhaus. Wurde ein Legionellenbefall festgestellt, hat er Einzelheiten über eine gegebenenfalls vorhandene Gesundheitsgefährdung mitzuteilen, damit die Mieter Schutzmaßnahmen ergreifen können. Bei einem schwerwiegenden Befall kann ein Duschverbot sinnvoll sein.

Hat es der Vermieter versäumt, über einen schwerwiegenden Legionellenbefall näher zu informieren, kann ein betroffener Mieter wegen möglicher Gesundheitsgefahren kündigen und Schadensersatz für Umzugs- und Maklerkosten verlangen (LG Nürnberg-Fürth ZMR 2017, 566; AG Hersbruck ZMR 2016, 634). Erkrankt der Mieter an einer Legionelleninfektion, weil der Vermieter seine Pflichten zur regelmäßigen Prüfung vernachlässigt hat, kann ihm neben Schadensersatz auch ein Schmerzensgeld zustehen (**BGH WuM 2015, 412**). Den Beweis für die Ursächlichkeit der Legionellenerkrankung muss der Mieter erbringen. Dabei müssen ggf. andere potentielle Infektionsquellen, wie z. B. die Arbeitsstätte, ausgeschlossen werden können (LG Krefeld WuM 2021, 422).

Darüber hinaus darf der Mieter bei einer deutlich überhöhten Legionellenkonzentration die Miete um 20% bis 25% kürzen (AG Köln ZMR 2020, 515; AG Dresden GE 2014, 396). Eine nur geringfügige und kurzzeitige Überschreitung der Grenzwerte berechtigt hingegen nicht zur Mietminderung (AG München ZMR 2015, 139).

Die Kosten der regelmäßig durchzuführenden Legionellenprüfung sind ↦ BETRIEBSKOSTEN. Der Vermieter kann sie als Teil der Warmwasserkosten auf die Mieter umlegen (AG Baden-Baden WuM 2015, 625). Wird bei der Überprüfung ein Legionellenbefall festgestellt, können die sich daran anschließenden Kosten für die Ursachenermittlung und für die Beseitigung dem Mieter hingegen nicht auferlegt werden.

Nach der Trinkwasserverordnung muss der Hauseigentümer ggf. Zapfstellen einrichten, damit die Wasserproben an geeigneter Stelle entnommen werden können. Den dafür anfallenden Aufwand kann der Vermieter nicht als Betriebskosten abrechnen. Möglich wäre eine Mieterhöhung wegen ⇨ MODERNISIERUNG, die sich aber wegen der geringen Beträge zumeist nicht lohnt.

Leistungsvorbehaltsklausel ⇨ INDEXMIETE

Leistungsvorbehaltsklauseln sind nur zulässig

- bei preisgebundenem Wohnraum als ⇨ GLEITKLAUSEL; s.a. ⇨ SOZIALWOHNUNGEN,
- bei Wohnraum, der nur zum ⇨ VORÜBERGEHENDEN GEBRAUCH vermietet ist,
- bei Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist, und den der Vermieter ganz oder überwiegend mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet hat, sofern der Wohnraum nicht einer Familie zum dauernden Gebrauch überlassen ist, und
- bei Mietverträgen über ⇨ GESCHÄFTSRÄUME; hier kann den Vertragspartnern das Recht eingeräumt werden, von dem jeweils anderen die Aufnahme von Verhandlungen zur Anpassung des Mietpreises zu verlangen. Ändert sich die in dieser Klausel vereinbarte Bezugsgröße, z.B. der Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland, können die Vertragspartner in Verhandlungen über eine Anpassung der Miete eintreten. Einigen sich die Vertragspartner nicht auf eine neue Miete, muss das Gericht entscheiden, es sei denn, die Vertragspartner hatten sich für diesen Fall auf einen Schiedsgutachter geeinigt.