

07.04.12 | Mietrecht

## Lärm ist ein Grund für eine Mietminderung

Kreischende Kinder und Baustellenlärm müssen zunächst akzeptiert werden. Doch bei nicht absehbarer Lärmbelastung können die Mieter eine deutliche Mietminderung einfordern.



© AP

Kinder auf dem Spielplatz. Ihr Geschrei ist kein Grund für eine Mietminderung

Ausgelassene Partys, kreischende Kinder oder laute Bohrmaschinen – manche Mieter müssen eine Menge Lärm ertragen (Link: <http://www.welt.de/13895016>) . Für viele Menschen ist das eine enorme Belastung.

„My home is my castle. Zu Hause will man seine Ruhe haben“, sagt Jörn-Peter Jürgens vom Interessenverband Mieterschutz in Hannover. Bekommen Mieter diese Ruhe nicht, können sie die Miete mindern.

Allerdings kommt es immer auf den Einzelfall an. Der Fernseher, die Waschmaschine oder das Instrument können für Nachbarn zu einem Problem werden, wenn sie zu laut sind. „Gesetzlich festgelegte Ruhezeiten gibt es zwar nicht“, erklärt Mieterschützer Jürgens. „Aber entsprechende Regeln sind in der Hausordnung festgelegt.“ Und daran muss sich jeder Mieter halten.

### Hohe Toleranz bei Kinderlärm

Bei Kindern müssen Nachbarn generell mehr Lärm in Kauf nehmen. Je kleiner die Kinder, desto lauter dürfen sie sein. „Die Gerichte erwarten da eine große Toleranz beim Mieter“, sagt Ulrich Ropertz vom Deutschen Mieterbund. Wenn der Lärm aber eine unzumutbare Beeinträchtigung darstellt, die den Wert der Wohnung senkt, darf der Mieter die Miete mindern.

Nicht immer sind die Nachbarn schuld, wenn es laut wird. Manchmal ist auch die Wohnung hellhörig. Wie laut es dabei werden darf, hängt vom Baujahr des Hauses ab. Wer in einen Neubau zieht, darf eine gute Schalldämmung erwarten, in einer Gründerhausvilla wäre das

nicht angemessen.

„Normale Trittgereusche sind kein Mangel“, erklärt Claus Deese, Geschäftsführer des Mieterschutzbundes in Recklinghausen. „Nur wenn ein Laminat unfachmännisch verlegt wurde, ist es ein Mangel, ansonsten eine normale Eigenschaft des Bodens.“

Und die hat man als Mieter durch den Mietvertrag akzeptiert. Anders verhält es sich, wenn die Wohnung erst während des Mietverhältnisses hellhörig geworden ist, etwa durch einen Umbau. Dann hat sich laut Deese der Wohnwert verringert, der Mieter dürfe mindern.

### **Kaum Chancen bei Straßenlärm**

Lärm von der Straße müssen Mieter (Link: <http://www.welt.de/13941550>) in der Regel ertragen. Allerdings nur, wenn es schon bei ihrem Einzug laut war. Wird nach dem Einzug vor dem Schlafzimmerfenster gebaut, senkt das den Wert der Wohnung, und entsprechend kann die Miete reduziert werden.

„In Frankfurt klagte ein Mieter wegen Baustellenlärms“, erzählt Deese. „Gegenüber seiner Wohnung wird die neue Europäische Zentralbank gebaut. Eine riesige Baustelle. Der Mieter konnte die Miete dennoch nicht mindern, denn er war in die Wohnung eingezogen, als die Baustelle schon bestand.“

Wenn der Mieter den Mangel kennt, könne er die Miete nicht mindern, erklärt Ulrich Ropertz. „Der Mieter wusste bei Abschluss seines Mietvertrags, worauf er sich einlässt, oder hätte es wissen können.“ Das gelte auch für einen Mieter, der in einer Großstadt neben eine Baulücke zieht.

Dass diese eines Tages geschlossen wird, damit müsse der Mieter rechnen. Interessenten sollten sich eine Wohnung vor der Unterschrift unter den Mietvertrag zu unterschiedlichen Zeiten ansehen, empfiehlt Deese.

### **Mängel schriftlich anzeigen**

Bevor Mieter wegen einer andauernden Lärmbelastung einen Teil der Miete einbehalten, müssen sie zunächst ihren Vermieter informieren. Die Mängelanzeige sollte schriftlich erfolgen. „Weil das beweisbar ist“, sagt Mieterschützer Deese.

Am besten werde der Brief mit einem Boten oder als Einwurfeinschreiben verschickt. „Das ist billiger als ein Einschreiben mit Rückschein.“ Falls keine Reaktion auf das Schreiben kommt, sollten Mieter nachhaken.

Neben der Mängelanzeige ist auch ein Lärmprotokoll hilfreich. „Darin sollte konkret aufgelistet sein, was den Lärm verursacht, an welchen Tagen und um welche Zeit. Das Ganze am besten von neutralen Zeugen bestätigt“, sagt Ropertz.

„Von dem Moment an, wo der Vermieter von dem Mangel weiß, kann man die Miete kürzen“, erklärt Ropertz. „Und zwar in der Höhe, in der der Wohnwert beeinträchtigt ist.“ Das aber könne weit weniger sein, als mancher Mieter meint.

Denn selbst wenn nebenan ein Schlagzeuger zwischen 22.00 Uhr und Mitternacht übt, ist die Wohnung an 22 Stunden normal nutzbar. Daher sollte die Miete eher vorsichtig gemindert werden. Wenn der Lärm erst im laufenden Monat angefangen hat, die Miete aber schon zu Monatsbeginn überwiesen wurde, kann man die Miete des darauffolgenden Monats mindern.

dpa/woz

