

Musik

Überblick

Der Mieter darf seine Wohnung grundsätzlich nur so nutzen, dass die Nachbarn im Gebrauch ihrer eigenen Wohnungen nicht mehr als nach den Umständen unvermeidbar gestört werden.

1 Musik- und Tonwiedergabegeräte

1.1 Zimmerlautstärke

Musik- und Tonwiedergabegeräte (Radio, Fernsehgerät, Plattenspieler etc.) dürfen nur so betrieben werden, dass die Geräusche in der Nachbarwohnung entweder überhaupt nicht oder nur noch gering wahrnehmbar sind.

Achtung

Hellhörigkeit des Gebäudes

Ist ein normaler Betrieb dieser Geräte wegen der "Hellhörigkeit" des Gebäudes nicht möglich, muss der Mieter Kopfhörer benutzen oder den Gerätebetrieb unterlassen.

1.2 Anspruch des Vermieters auf Unterlassung

Sind die vom Mieter betriebenen Geräte in den Nachbarwohnungen hörbar, so kann der Vermieter auf Unterlassung klagen (§ 541 BGB). Die übrigen Mieter können verlangen, dass der Vermieter gegen den störenden Mieter vorgeht, weil sie einen Anspruch auf ungestörten Mietgebrauch haben; zur Durchsetzung dieses Anspruchs können die Mieter ein Zurückbehaltungsrecht an der Miete geltend machen oder die Miete mindern (s. **Mängel**). Darüber hinaus können die gestörten Mieter den Lärmverursacher auch aus eigenem Recht (§ 858 Abs. 1, § 862, § 865 BGB) auf Unterlassung in Anspruch nehmen.

1.3 Kündigung

Bei erheblichen Störungen kann der Vermieter auch nach § 543, § 569 BGB oder § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB kündigen (s. "fristlose Kündigung" und "ordentliche Kündigung"). Bei der Frage der Erheblichkeit kommt es insbesondere auf das Ausmaß der Störung (Lautstärke, Tages- oder Nachtzeit, allgemeine Ruhezeit) an. Es können aber auch subjektive Faktoren berücksichtigt werden (Mutwilligkeit der Geräuschverursachung einerseits/soziale Akzeptanz andererseits).

Checkliste Kündigung durch den Verwalter wegen Unzumutbarkeit

<input checked="" type="checkbox"/>	Kündigung wegen unzumutbaren Verhaltens
	1. Schreiben vom: _____
	Abmahnung vom: _____
	Kündigungsandrohung erfolgt
	Fristlose Kündigung ergangen mit Schreiben vom: _____
	Einschreiben mit Rückschein

Kündigung durch Anwalt erfolgt
Räumung erfolgt zum: _____
Räumung nicht erfolgt
Weitergeleitet zum Anwalt wegen Räumungsklage

Achtung

Prozessrisiko

Der Ausgang eines Räumungsrechtsstreits nach vorangegangener Kündigung wegen Lärmstörungen ist in den meisten Fällen schwer kalkulierbar, weil der Nachweis der Störung nicht einfach zu führen ist und allgemeingültige Bewertungsmaßstäbe fehlen.

2 Musikinstrumente

2.1 Recht des Mieters auf Musikausübung

Der Mieter darf in seiner Wohnung grundsätzlich mit denjenigen Instrumenten musizieren, die üblicherweise in der Wohnung gespielt werden (Klavier, Flöte, Gitarre, Violine usw.). Der Grundsatz, dass die Nachbarn hierdurch nicht mehr als nach den Umständen unvermeidbar gestört werden dürfen, gilt auch hier. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass manche Instrumente (z.B. Klaviere) aus technischen Gründen nicht so gespielt werden können, dass die Musik nur in der Wohnung des Mieters zu hören ist. Von dem musizierenden Mieter wird aus Gründen der Rücksichtnahme verlangt, dass er zunächst diejenigen Maßnahmen zur Schalldämmung ergreift, die technisch möglich und finanziell zumutbar sind.

Die allgemeinen Ruhezeiten müssen eingehalten werden. Zu den allgemeinen Ruhezeiten zählt jedenfalls die Zeit zwischen 13 Uhr und 15 Uhr und die Zeit zwischen 23 Uhr und 7 Uhr. Je nach Ortsgepflogenheit kann die Ruhezeit auch länger sein.

Fall-Beispiel

Übungszeiten

Das LG Flensburg (Urteil v. 18.12.1992, 7 S 167/92, DWW 1993, 102) hat einem Berufsmusiker und seinen Kindern, die ebenfalls Musiker werden wollen, folgende Übungszeiten (Bratsche, Geige, Cello) eingeräumt: Montag bis Freitag von 9-13 Uhr; Montag bis Samstag von 15-19 Uhr; Samstag, Sonntag und Feiertag von 10-13 Uhr und von 15-18 Uhr.

Sind die Ruhezeiten in einer Hausordnung geregelt, so sind die dort enthaltenen Bestimmungen maßgeblich (OLG München, Urteil v. 21.1.1992, 13 U 2289/91, ZMR 1992, 246). Dies bedeutet, dass kein Mieter während der Ruhezeiten ein Instrument spielen darf, das außerhalb der Wohnung zu hören ist. Umgekehrt ist aber jeder Mieter berechtigt, außerhalb der Ruhezeiten zu musizieren.

Hinweis

Belästigungsgrenze

Die Nachbarn müssen die Musik bis zur Grenze der Belästigung hinnehmen. Dabei kommt es nicht nur auf die Lautstärke, sondern auch auf die Dauer, die Art und die Intensität der Geräuscheinwirkung an.

2.2 Rechtsfolgen

Bezüglich der Rechtsfolgen bei vertragswidrigem Musizieren gelten die Ausführungen in den Abschnitten 1.2 und 1.3.