

Lärmbelästigungen durch Mitmieter

21.07.2011, 11:49 | Politik, Recht & Gesellschaft

Pressemitteilung von: *Rechtsanwaltskanzlei Brederick & Willkomm*



Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Alexander Brederick

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Alexander Brederick und Rechtsanwalt Dr. Attila Fodor, Berlin zu den Rechten des Vermieters und des Mieters bei Lärmbelästigungen durch Mitmieter

Es ist leider trauriger Alltag in Mietshäusern landauf und landab. Die ersehnte Abend- oder Wochenendruhe wird durch permanent lärmende Mitmieter gestört. Sei es, dass der Hund des Nachbarn keine Ruhe gibt, oder dass der junge, gerade aus dem Elternhaus ausgezogene Student seine neugewonnene Freiheit mit regelmäßigen Partys genießt. Ständiger Lärm aus der Nachbarwohnung belastet jeden, der in den angrenzenden Wohnungen wohnt. Nicht selten kann der Mieter nicht einschlafen oder wird durch den Lärm nachts geweckt. Das ist nicht nur unangenehm und belastend, sondern führt nicht selten auch zu ärztlich anerkannten Krankheiten, wie Schlafstörungen oder psychischen Leiden.

Die herbeigerufene Polizei verwart; das Ordnungsamt kann eine kleine Geldbuße verhängen. Was aber nur wenige wissen: Der Mieter kann sich vor den Zivilgerichten gegen die Lärmbelästigung durch eine Unterlassungsklage gegen den störenden Mitmieter wehren. Falls dann die Lärmbelästigung nach gewonnener Klage anhält, kann ein saftiges Zwangsgeld oder sogar Zwangshaft verhängt werden. Parallel dazu kann er aber auch gegen den Vermieter der Wohnung, aus der der Lärm dringt, auf Kündigung des Mietverhältnisses mit dem unbelehrbaren Partymenschen klagen. Dies sind regelmäßig weit wirkungsvollere Maßnahmen gegen lärmende Mitmieter, die Anderen den wohlverdienten Feierabend zur Qual machen.

Was nur wenige wissen: Auch Mieter von Studentenwohnheimen haben dasselbe Recht auf einen ruhigen Feierabend von den Anstrengungen ihres Studiums. Regelmäßige Partys muss man auch im Studentenwohnheim nicht dulden.

Was ebenfalls nicht alle wissen: Anhaltender Lärm zu Unzeiten mindert die Miete. Mit der Klage gegen den Vermieter auf Kündigung kann auch Mietminderung geltend gemacht werden. Üblich sind Sätze zwischen 10 und 40 % der Bruttomiete, je nach Intensität der Lärmbelästigung.

Fachanwaltstipp Mieter: Fertigen Sie Lärmprotokolle. Notieren Sie peinlich genau, wann welcher Lärm aus welcher Wohnung verursacht wird. Dabei ist es unerheblich, wer in der Nachbarwohnung lärmt. Der Mieter dieser Nachbarwohnung ist verantwortlich für die Geräusche, die aus seiner Wohnung dringen. Laden Sie Zeugen in Ihre Wohnung ein, die den Lärm mithören. Beschaffen Sie sich einen Schallpegelmessgerät und notieren Sie – vor Zeugen – die gemessenen Werte. Informieren Sie Ihren Vermieter frühzeitig von der Lärmbelästigung und fordern Sie ihn auf, etwas zu unternehmen.

Fachanwaltstipp Vermieter: Nehmen sie Mitteilungen von Mietern über lärmende Mitmieter ernst. Die Gerichte tun dies nämlich auch. Bevor Sie sich in einen kostspieligen Prozess – womöglich mit Sachverständigenbeweis – mit einem rechtsschutzversicherten Mieter auf Feststellung einer Minderungsquote und Erzwingung der Kündigung eines anderen Mieters einlassen, sollten Sie prüfen, ob Sie nicht gleich dem lärmenden Mieter kündigen sollten.

Ein Beitrag von Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Alexander Bredereck und Rechtsanwalt Dr. Attila Fodor Berlin

Bredereck Willkomm Rechtsanwälte

Berlin-Charlottenburg: Kurfürstendamm 216 (Ecke Fasanenstraße), 10719 Berlin

(U-Bahnhof Uhlandstraße, S- und U-Bahnhof Zoologischer Garten)

Berlin-Mitte: Palais am Festungsgraben, 10117 Berlin, Zufahrt über Straße Unter den Linden

(S- und U-Bahnhof Friedrichstrasse)

Berlin-Marzahn Zweigstelle: Marzahner Promenade 28, 12679 Berlin

(S-Bahnhof Marzahn)

Potsdam: Friedrich-Ebert-Straße 33, 14469 Potsdam

Tel. (030) 4 000 4 999

Mail: Berlin@recht-bw.de

Alles zum Mietrecht: www.mietrechtler-in.de

Wir beraten Mieter und Vermieter bzw. Eigentümer zu allen Fragen des Wohnungsmietrechts, Gewerbemietrechts und Wohnungseigentumsrechts gleichermaßen umfassend.

Bredereck Willkomm Rechtsanwälte für Mieter:

- Abwehr von Kündigungen und Räumungsklagen
- Beratung zu den Voraussetzungen einer mieterseitigen (fristlosen) Kündigung
- Durchsetzung Ihrer Mängelbeseitigungsansprüche
- Verhandlungen mit dem Vermieter über die Höhe einer Minderungsquote bei Mängeln der Mietsache (Wohnflächenunterschreitung, Feuchtigkeit, Ungeziefer, Heizungsausfall, Wasserausfall, Geruchsbelästigung, optische Beeinträchtigung durch Stockflecken, undichte Fenster etc.)
- Durchsetzung einer Minderungsquote vor Gericht
- Geltendmachung Ihres Zurückbehaltungsrechts am Mietzins
- Beratung über die beste Vorgehensweise bei Gesundheitsgefahren (toxische Stoffe, gesundheitsbeeinträchtigende Schimmelsporen etc.)
- Beratung zu den Rechten des Mieters bei Tierhaltung, insbesondere Hundehaltung
- Durchsetzung Ihrer Ansprüche gegen Mitmieter und gegen den Vermieter wegen Lärmbelästigung und anderen Belästigungen durch Mitmieter und andere Dritte
- Abwehr von Mieterhöhungsverlangen
- Abwehr von Modernisierungsmieterhöhungen
- Prüfung Ihrer Betriebskosten- und Heizkostenabrechnung, Verhandlung mit dem Vermieter/der Hausverwaltung über die Höhe der Nachzahlung
- Kautionsrückforderung
- Prüfung (unwirksamer) Klauseln im Arbeitsvertrag (Schönheitsreparaturklausel, Kleinreparaturklausel, Aufrechnungsverbote etc.)
- Schadensersatzprozesse nach Wasserhavarie oder Feuerkatastrophen
- Mietrechtliche Verfahren aller Art vor allen Amtsgerichten, Landgerichten und Oberlandesgerichten/Kammergericht

Bredereck Willkomm Rechtsanwälte für Vermieter:

- Kündigung eines Mietverhältnisses, und anschließende Räumungsklage
- Berliner Räumung
- Durchsetzung von Mietzinsansprüchen
- Beratung zu Minderungsquoten, Verhandlung mit Mietern über die Höhe von Minderungen
- Unerlaubte Tierhaltung (Kündigung, Unterlassungsklage etc.)
- Durchsetzung von Rechten gegen lärmende und störende Mieter
- Mieterhöhungen (Entwurf von Mieterhöhungsverlangen, Erzielung einer möglichst hohen Zustimmungquote etc.)
- Aufrechnung von Forderungen mit der Mietkaution
- Prüfung und Überarbeitung von Altverträgen anhand neuster Rechtsprechung
- Heilung unwirksamer Mietvertragsklauseln durch Mietvertragsnachträge
- Gestaltung eines rechtssicheren, auf Ihre Bedürfnisse zugeschnittenen Wohnungsmietvertragsmusters
- Durchsetzung von Schadensersatzansprüchen wegen Beschädigung der Mietsache etc.
- Mietrechtliche Verfahren aller Art vor allen Amtsgerichten, Landgerichten und Oberlandesgerichten/Kammergericht

Bredereck Willkomm für Mieter und Vermieter von Gewerberäumen

Das Gewerberaummietrecht ist eine „Sondermaterie“ innerhalb des Mietrechts, die wohl nur ein ausgewiesener Spezialist überblicken kann. In kaum einem mietrechtlichen Bereich können Fehler bei Vertragsabschluss so gravierende Folgen haben, wie im Gewerbemietrecht. Eine Beratung erfordert nahezu in jedem Fall die besonderen Kenntnisse eines Fachanwalts. Wir beraten Sie hilfreich unter anderem bei

- Prüfung Ihrer Gewerbemietverträge auf Ihre Wirksamkeit
- Gestaltung eines rechtssicheren, auf Ihre besonderen Bedürfnisse zugeschnittenen Gewerbemietvertrags
- Kündigung Ihrer Gewerbemietverträge (fristlos und ordentlich)
- Beratung zu gewerbemietrechtlichen Sonderproblemen (Schriftform des Gewerbemietvertrages, vorzeitige Kündbarkeit, etc.)
- Miethöhe und Betriebskosten (Preisindex-Klauseln, Beratung zum Wirtschaftlichkeitsgebot

- Konkurrenzschutz (Gestaltung entsprechender Klauseln, Beratung zum vertragsimmanenten Konkurrenzschutz, Beratung zum Vorliegen von Hauptartikeln oder zu Nebenartikeln, Beratung zu den Folgen der Verletzung des Konkurrenzschutzes)
- Betriebspflicht (Vereinbarung einer Betriebspflicht als Allgemeine Geschäftsbedingung, Besonderheiten bei Einkaufszentren, Vertragsstrafe etc.)
- Begründungs- und Verlängerungsoptionen
- Ausschluss von Mieterrechten (Ausschluss bzw. Beschränkung in Allgemeinen Geschäftsbedingungen, Auferlegung von Pflichten zur Erhaltung/Instandsetzung der Mietsache etc.)

Bredereck Willkomm Rechtsanwälte für Wohnungseigentümer:

- Versammlungen und Beschlüsse (Einberufung von Versammlungen, Anfechtung von Beschlüssen etc.)
- Teilungserklärung (Umwidmung von Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum, Änderung des Umlagemaßstabs etc.)
- Bestellung und Abberufung des Verwalters
- Wohngeld (Anfechtung eines Beschlusses über den das Wohngeld festsetzenden Wirtschaftsplan, Entziehung des Wohnungseigentums bei fortgesetzter Säumnis bei der Wohngeldzahlung, Rechte der Wohnungseigentümergeinschaft bei Wohngeldrückstand etc.)
- Bauliche Veränderung und Instandsetzung (Sonderumlage, bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums, Anfechtung von Beschlüssen über eine Sonderumlage, Beseitigung unzulässiger baulicher Veränderungen etc.)
- Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan
- Beratung bei Erwerb und Veräußerung von Wohnungseigentum

Portrait

Seit vielen Jahren sind wir vor allem in den Schwerpunkten Arbeits- und Mietrecht als Rechtsanwälte tätig. Diese Erfahrung vertiefen wir durch regelmäßige Fortbildung und ständigen fachlichen Austausch. So können wir mögliche Streitpunkte bereits bei der Gestaltung Ihrer Verträge und Ihrer Allgemeinen Geschäftsbedingungen in Ihrem Sinne regeln.

Durch eine realistische Einschätzung Ihrer rechtlichen Position und der Prozessrisiken zeigen wir bereits im Vorfeld auf, wo eine außergerichtliche Regelung sinnvoll ist. Lassen sich Ihre Interessen nur in einem Rechtsstreit durchsetzen, überzeugen wir das Gericht mit einer kompetenten Darstellung der Sach- und Rechtslage.

Die Zwangsvollstreckung aus den für Sie erstrittenen Urteilen betreiben wir schnell und fantasievoll.

Wir freuen uns auf eine langjährige und persönliche Zusammenarbeit mit Ihnen. Aus unserer Erfahrung wissen wir, dass der enge und vertraute Kontakt mit unseren Mandanten neben der fachlichen Kompetenz von wesentlicher Bedeutung für den Erfolg unserer Tätigkeit ist.

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/556235/Laermbelaestigungen-durch-Mitmieter.html>