

Rechte der Anwohner der Admiralsbrücke

22.07.2011, 17:09 | Politik, Recht & Gesellschaft

Pressemitteilung von: *Rechtsanwaltskanzlei Bredereck & Willkomm*



Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Alexander Bredereck

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Alexander Bredereck und Rechtsanwalt Dr. Attila Fodor, Berlin zum Thema Kneipenlärm und Gaststättenlärm und Lärm von Straßenpartys. Was kann der Mieter tun bei Lärmbelästigung an Orten wie der Admiralsbrücke in Berlin und ähnlichen Fällen? Wie kann der Mieter wieder zu Ruhe in seiner Wohnung kommen? (Schallschutzfenster wegen Straßenlärm, Minderung der Miete wegen Gaststättenlärm)

Seit einem älteren Urteil des Landgerichts Berlin (Urteil vom 2.2.2006, Aktenzeichen 67 S 235/04) gilt in Berlin, dass der Mieter grundsätzlich einen Anspruch gegen seinen Vermieter auf Unterbindung von nächtlichem Kneipen- bzw. Gaststättenlärm hat. Vor dem Fenster des Mieters versammelten sich nach 22:00 Uhr regelmäßig Besucher einer benachbarten Gaststätte und verursachten Lärm. Das Argument des Vermieters, in einer Großstadt wie Berlin müsse man

im innerstädtischen Bereich Straßenlärm hinnehmen, akzeptierte das Gericht nicht. Am Anspruch des Mieters auf nächtliche Ruhe in seinen 4 Wänden änderte auch die Tatsache nichts, dass der Vermieter mit der Gaststätte vertraglich nicht verbunden war. Der Vermieter wurde dazu verurteilt, geeignete Maßnahmen gegen die Ruhestörung zu unternehmen. Hauptargument des Gericht: Nach 22:00 Uhr würden die Grenzwerte der TA Lärm von 45 db(A) in der Wohnung selbst bei geschlossenen Fenstern regelmäßig durch lautes Reden, Gebrüll und andere Geräusche überschritten.

Nach einem anderen älteren Berliner Urteil (Amtsgericht Lichtenberg, Urteil vom 16.4.2004, Aktenzeichen: 6 C 239/03) hat der Mieter in ähnlichen Fällen unter Umständen das Recht, Schallschutzfenster selbst einbauen zu lassen und sich die Kosten hierfür vom Vermieter ersetzt zu verlangen.

Für die Anwohner von Partygegenden gibt es grundsätzlich diese beiden Möglichkeiten, wieder zur nächtlichen Ruhe zurückzufinden: Den Vermieter zu verklagen, Schallschutzfenster einzubauen bzw. andere geeignete Maßnahmen zu ergreifen oder, wenn es besonders schnell gehen soll, „in Vorleistung zu gehen“ und die Fenster selbst einzubauen und den Vermieter auf Ersatz der Kosten zu verklagen. Hierfür muss aber mit der Lärmbelästigung nachweisbar ein Mangel vorliegen, zu dessen Beseitigung der Mieter einen Anspruch gegen den Vermieter hat. Der Vermieter muss zudem u.a. mit der Beseitigung im Verzug sein.

Fachanwaltstipp Mieter: Partylärm oder Gaststättenlärm müssen Sie nach 22:00 Uhr selbst im innerstädtischen Bericht nicht erdulden. Sie haben ein Recht auf nächtliche Ruhe. Ohne Schlaf lässt es sich nicht nur schlecht arbeiten – manch ein Mieter trägt nachhaltige Gesundheitsschäden davon. Kommen Sie dem zuvor und werden Sie aktiv. Wichtig ist, dass Sie den Lärm genau dokumentieren und später nachweisen können, dass die Schallschutzgrenzwerte der TA Lärm überschritten werden. Wichtig ist auch, dass Sie den Lärm sofort nachweisbar dem Vermieter anzeigen und ihn zum Ergreifen geeigneter Maßnahmen auffordern. Klagen gegen den Vermieter auf Einbau von Schallschutzfenstern u.ä. müssen gut vorbereitet sein. Lassen Sie zudem prüfen, ob die Miete wegen des Lärms gemindert ist.

Fachanwaltstipp Vermieter: Wenn Sie Eigentümer von Wohnungen nahe der Admiralsbrücke oder ähnlichen Orten sind, haben Sie unter Umständen Pech gehabt. Möglicherweise kommen Sie um den Einbau von Schallschutzfenstern nicht herum. Gegen eine Gaststätte können Sie dagegen grundsätzlich mit einer Unterlassungsklage vorgehen, damit die Gaststätte die nächtliche Ruhe vor dem Lokal effektiv durchsetzt. Prüfen Sie zudem genau, ob die Angaben der Mieter stimmen. Sollte keine fortgesetzte Lärmbelästigung vorliegen, müssen Sie sicherlich keine teuren Schallschutzfenster einbauen.

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 neuester 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 Kündigung, 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.)
- Begründung- 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.

News-ID: 556716 • Views: 740 (Stand: 10.05.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/556716/Rechte-der-Anwohner-der-Admiralsbruecke.html>