

Die Wohnung nutzen – Was ein Mieter beachten muss

My home is my castle – das können Mieter mit Fug und Recht auch von jenem gemieteten Domizil behaupten, das eben nicht ihr Eigentum ist. Das sie aber besitzen und auf Zeit nutzen dürfen, mit gewissen Rechten und Pflichten.

**Heimarbeit
möglich**

Sie dürfen Ihre Mietwohnung sogar gewerblich nutzen, wenn Sie eine Schreibtischtätigkeit ausüben oder in Heimarbeit jobben. Dadurch dürfen aber Ihre Mietnachbarn nicht gestört und beeinträchtigt werden. Beschäftigen Sie auch Mitarbeiter, dann müssen Sie Ihren Vermieter schon fragen.

Doch generell gilt: Über Ihre Mietwohnung bestimmen Sie! Ohne Ihre Erlaubnis darf in der Regel niemand Ihre Wohnung betreten. Sie haben als Mieter Hausrecht. Und daran muss sich auch Ihr Vermieter halten.

**Umbau nach
Rücksprache**

Mieter und Vermieter haben einen Mietvertrag geschlossen, der den Mieter berechtigt, die Mietwohnung zu nutzen, allerdings vertragsgemäß und nicht vertragswidrig. So dürfen Sie als Mieter zwar die Wohnung nach Rück- und Absprache mit Ihrem Vermieter umbauen. Sie dürfen sie aber nicht beschädigen oder gar zerstören. Und der „Ur-Zustand“ Ihrer Wohnung muss wiederherstellbar sein. Die Möglichkeit des Rückbaus bei Auszug muss also sichergestellt sein.

Sie haben als Mieter auch das Recht, Gemeinschaftsanlagen, etwa in einem Mehrfamilienhaus, innerhalb wie außerhalb des Hauses zu nutzen.

Gemeinschaftsanlagen

Die Nutzung im Rahmen des Mietverhältnisses erstreckt sich auf

- Treppenhaus,
- Flure,
- Gemeinschaftsräume, etwa Waschküchen, Trockenräume, Dachböden, sowie
- Außenanlagen wie Garten und Abstellplätze.

Das Nutzen von Gemeinschaftsanlagen umfasst dabei auch das gelegentliche Abstellen des Kinderwagens im Treppenhaus. Der Flur darf aber nur zum „Buggy-Parkplatz“ umfunktioniert werden, wenn der Kinderwagen auch tatsächlich gebraucht wird. Einfach so tagelang rumstehen lassen, geht ebenso wenig wie das Parken in den Abendstunden und in der Nacht. Flur frei ist dann angesagt. (*OLG Hamm 15 W 444/00*)

Kinderwagen im Treppenhaus

Die Rechte und Pflichten des Mieters müssen im Mietvertrag benannt und enthalten sein. Das gilt auch für Bestimmungen, die in einer Hausordnung festgelegt sind.

Die Hausordnung gehört also zum Mietvertrag und muss daher Vertragsbestandteil sein. Einfach nur irgendwo aufgehängt, ist das Regelwerk ohne Belang.

Hausordnung

Die Hausordnung regelt fast alle Angelegenheiten des Gemeinschaftslebens – und zwar grundlegend. Deshalb können Formularvordrucke für Mietverträge auch häufig Passagen enthalten, die vielleicht für das konkrete Mietobjekt nicht in Frage kommen.

Die Hausordnung enthält ordnende Regelungen, die für alle Bewohner verbindlich sind. Sie muss also von jedem Mitbewohner eingehalten werden.

Die Hausordnung kann ein Vermieter auch nach Abschluss eines Mietvertrages aufstellen.

Die Hausordnung regelt unter anderem:

- Reinigungspflichten der Bewohner,
- Benutzung von Gemeinschaftsräumen und -anlagen,
- Einhaltung von Ordnung und Sauberkeit,
- Sicherheitsregeln für das Mietshaus,
- sachgemäße und sorgsame Behandlung von Mietwohnung und Gemeinschaftsanlagen,
- Verhaltensregeln für den Umgang miteinander, wie etwa Lärm vermeiden, Ruhezeiten einhalten usw.

Die Rechte und Pflichten des Mieters werden meist auf Basis der „Allgemeinen Geschäftsbedingungen“ (AGB) festgeschrieben.

Schutz vor Klauseln

Diese AGB bieten Mietern einen gewissen Schutz vor Klauseln bei individuell ausgehandelten und vereinbarten Mietverträgen. Sind solche Klauseln nach den AGB unwirksam, gelten sie auch bei individuellen Mietverträgen als nicht vereinbart.

Der Mieterbund nennt als Beispiele dafür:

- Unwirksam ist in der Regel eine Vereinbarung, die verbietet, in der Wohnung eine Waschmaschine aufzustellen.
- Unwirksam kann eine Regelung sein, die untersagt, in der Mietwohnung Tiere zu halten.

Neben dem Mietvertrag und der Hausordnung wird das Mieterleben noch durch eine weitere allgemeinverbindliche Regel geordnet: die „Verkehrssitte“, also das, was eben allgemein so „üblich“ ist an Lebensstandard, Lebensgewohnheiten und Lebensstil.

Und Sie merken schon, die ganze Melange mieterlichen Gemeinschaftstreibens bietet reichlich Stoff für Zoff und Hader, der eben nicht selten vor dem Kadi landet.

Lärm – Haus(un)frieden in Dezibel

Wenn in Deutschland der Nachbar nervt, dann geht es in den meisten Fällen recht laut zu. Über fast nichts streiten sich Nachbarn lieber, unnachgiebiger und vielleicht auch erfolgloser als über ohrenbetäubende Lärmerei.

Lärm – das mag so manchen deutschen Paragraphen-Reiter erstaunen – ist nicht einfach per se schon eine Störung gemeinschaftlicher Lebenswelten. Wer sehr empfindlich ist, kann da nicht immer auf Ruhe pochen. „Ohren zuhalten“ bleibt oftmals die einzige, wenn auch individuell bittere Devise. Denn (ein bisschen) gelärmt werden darf schon, wenn nur die Form gewahrt wird.

Verboten ist Lärm allerdings, wenn er

- nicht ortsüblich ist,
- vermeidbar ist,
- einen normal empfindenden Durchschnittsbürger stört.

**Verbotener
Lärm**

Ordnungswidrig verhält sich der lärmende Miet-Nachbar allemal, wenn er gegen bestimmte Lärm-Vermeidungs-Bestimmungen verstößt. Lärm ist nämlich gesetzlich verboten. Ob Bürgerliches Gesetzbuch (§ 906), das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (§117 OWiG) oder Straßenverkehrsordnung (§ 30 StVO) – Lärm ist zu vermeiden, allerdings nur vermeidbarer.

Deshalb verordnet der Gesetzgeber eben hilfsweise allgemeine Zeiten der Ruhe. Es wird auch – nicht nur für Mieter als Nachbarn folgenreich – unterschieden zwischen Lärm von innen und Lärm von außen.

Kommunale Sittenwächter über Lärm sitzen meist in Ordnungsämtern, manchmal aber auch in Umweltbehörden.

Ruhearten und -zeiten

Folgende Ruhearten und Ruhezeiten gelten in der Regel als angeordnet:

- Nachtruhe von 22.00 bis 7.00 Uhr,
- Mittagsruhe von 13.00 bis 15.00 Uhr,
- Sonn- und Feiertagsruhe den ganzen Tag.

In Ihrer Hausordnung können auch andere Ruhezeiten vorgeschrieben werden.

Im Übrigen sollten Sie als Mieter immer an die Ruhezeiten denken, wenn Sie Haushaltsgeräte mit einem gewissen Geräuschpegel (etwa Staubsauger) zum Einsatz bringen.

Ruhezeiten gelten nicht für die alltäglich übliche Körperpflege, also etwa Duschen und Baden. Als Mieter dürfen Sie das quasi Rund-um-die-Uhr tun. Aber allen Dauer-Duschern haben Düsseldorfer Richter doch Zeitvorgaben gemacht. Bis zu 30 Minuten nach 22.00

Uhr darf man – mehr ist nicht drin. (OLG Düsseldorf 5 Ss 411/90)

Beim Lärm von außen legt in der Regel die TA-Lärm, die technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, fest, ab wann der Geräuschpegel zum verbotenen Lärm ausartet. In Dezibel (dB) bestimmt die TA-Lärm Grenzwerte, die nicht überschritten werden dürfen.

Für Gewerbelärm legt etwa die TA-Lärm folgende Richtwerte (dB) fest:

| | Tag | Nacht |
|------------------------|-----|-------|
| Kurgebiete | 45 | 35 |
| Reine Wohngebiete | 50 | 35 |
| Allgemeine Wohngebiete | 55 | 40 |
| Mischgebiete | 60 | 45 |
| Gewerbegebiete | 65 | 50 |
| Industriegebiete | 70 | 70 |

Diese Werte dürfen kurzzeitig am Tag um bis zu 30 dB überschritten werden, in der Nacht um bis zu 20 dB.

Nicht tagtäglich, aber eben ab und zu, dürfen seltene Ereignisse diese Grenzwerte überschreiten. Erlaubt ist das jährlich an bis zu zehn Tagen oder Nächten.

Verboten sind allerdings ruhestörende Arbeiten in den Nachtstunden. Und allen Pflanzenfreunden sollte klar sein, folgende gärtnerische Aktivitäten gehen nie an Sonn- und Feiertagen und werktags nur zwischen 7.00 und 20.00 Uhr:

- Rasenmähen,
- Rasentrimmen,

- Rasenkantenschneiden,
- Heckenscheren,
- Schreddern,
- Laubsaugen und
- Laubblasen.

Radio und Hausmusik – No Rock around the Clock

Immer wenn Sie als Mieter erheblich gestört, beeinträchtigt oder belästigt werden, sind Sie im Recht. Doch ob Sie vor Gericht auch recht bekommen, ist in der Regel immer eine Einzelfall-Entscheidung. Zum „vertragsmäßigen“ Nutzen der Mietsache sollte für Mieter immer wechselseitiges Verständnis und Rücksichtnahme gehören. Das vermeidet nicht nur unnötigen Ärger und Stress, sondern womöglich auch langwierige Gerichtsverfahren.

Piano statt forte, leise geht's auch – das mag zwar einfach klingen, sehr praxistauglich scheint es allerdings nicht. Zimmerlautstärke bitte, auch außerhalb von Ruhezeiten, verlangt etwa das Landgericht Berlin. (*LG Berlin DWW 88, 83*) Natürlich doch. Doch was heißt denn eigentlich Zimmerlautstärke bei TV und Stereoanlage? Und wie sieht es aus bei einer Fete oder bei der kulturell ach so wichtigen Hausmusik? Musik darf der Wohnungsnachbar nur geringfügig hören. Er muss am Tag einen Dezibel-Wert bis zu 40 dB hinnehmen, in der Nacht einen Wert bis zu 30 dB. (*LG Kleve DWW 92, 26*)

Eine fristlose Kündigung darf ein Vermieter zumindest androhen, wenn ein Mieter seinen TV-Apparat

**Zimmer-
lautstärke
beachten**

oft zu laut stellt und deshalb abgemahnt wird. (*BGH WM 2008, 217*)

Zimmerlautstärke funktioniert auch recht selten bei Musikinstrumenten, die ein Mieter mehr oder weniger virtuos beherrscht. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass ein Mieter in seiner Mietwohnung grundsätzlich musizieren darf. Die Richter ordnen dies als durchaus „sozial übliches Verhalten“ ein. Nicht dazu zählt allerdings das Beackern eines Schlagzeuges. In der Mietwohnung dürfen auch nicht ganze Musikgruppen üben. (*BGH WM 98, 738*)

Sozial übliches Verhalten

Wer, wann, wie oft Musik machen darf, hängt unter anderem ab von:

- den Gepflogenheiten vor Ort,
- der Lage der Wohnung,
- der Beschaffenheit des Hauses (hellhörige Wände) und
- dem Musikinstrument selbst.

Zwei bis drei Stunden täglich sieht die Rechtsprechung schon als angemessen an.

Zwei bis drei Stunden

Der Mieterbund hat ein paar Urteile zusammengestellt, die Ihnen als Orientierung dienen können:

- Klavierspielen bis zu drei Stunden täglich (*Bay-ObLG WM 96, 488; LG Frankfurt/Main WM 90, 287*),
- Saxophon/Klarinette bis zu zwei Stunden täglich, sonntags eine Stunde (*OLG Karlsruhe NJW-RR 89, 1179*),
- Schlagzeug zwischen einer dreiviertel Stunde und eineinhalb Stunden täglich, sonntags nie (*LG Nürnberg-Fürth, WM 92, 253*).