

Voller Vorfreude zieht der Musiker<sup>1</sup> aufgrund neuer Engagements in die frisch angemietete Wohnung im Zentrum der Orchesterstadt ein. Er bereitet sich auf die bevorstehenden Engagements durch erbittertes mehrstündiges Üben vor. Die Nachbarn haben dafür kein Verständnis. Nach monatelanger Eskalationsspirale zieht der Musiker entnervt aus.

**Wie sieht die Rechtslage aus?** Wann darf ich üben? Können die Nachbarn dies verhindern?

Es ist zu unterscheiden zwischen dem, was Musiker und Vermieter im direkten vertraglichen Verhältnis vereinbaren, und dem, was die Nachbarn im Hause daraus machen. Schließlich kommt es dann auch entscheidend darauf an, wie sich die Sachlage im Einzelfall genau darstellt. Welches Instrument wird gespielt? Wie viele Musiker sind insgesamt im Haus? Der Artikel beleuchtet diese Fragen im Folgenden.

### 1. Der Mietvertrag

Der Blick ins Gesetz hilft dem Laien nicht weiter. Erhellender ist da schon der Blick in den eigenen Mietvertrag. Auch wer Papierkram nicht mag, sollte den Vertrag vor der Unterschrift sehr genau **lesen** oder sich **erklären lassen**.

Hierzu schon die erste gute Nachricht: Ein Musizierverbot durch Formularvertrag verstößt gegen § 307 BGB und wäre somit unzulässig. Doch gleich die schlechte Nachricht – oder gute, je nachdem, wie man das sehen möchte: Es ist möglich, in diesem Mietvertrag **Ruhezeiten** zu vereinbaren. Das heißt: In einem Mietvertrag, den Mieter und Vermieter geschlossen haben, können Zeiten vereinbart werden, in denen Ruhe zu sein hat.

Tatsächlich geschieht dies in der Praxis häufig. Meist wird eine Hausordnung für das Gebäude zum Inhalt des Mietvertrages gemacht. Dort heißt es dann in etwa: Nachtruhe von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr. Dies ist in Deutschland regelmäßig die sogenannte Zeit der Nachtruhe. In einigen Bundesländern ist in den Immissionsschutzgesetzen (dt. Gesetze zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, darunter fallen auch Geräusche/Lärm) sogar genau diese Zeit als Nachtruhe vorgegeben.

Während der Nachtruhe sind Betätigungen verboten, welche die Nachtruhe zu stören geeignet sind.

Anders dagegen tagsüber, also zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr. Im Prinzip können während dieser Zeit geräuschvolle Bestätigungen, die nachts verboten sind, durchgeführt werden. ABER: In Hausordnungen ist häufig eine Mittagsruhe vorgegeben. Diese dauert meist von 12:00 Uhr bis 15:00 Uhr. Während dieser Zeit sind auch keine Störungen erlaubt, die die Nachbarn erheblich beeinträchtigen.

---

<sup>1</sup> Allein aus Gründen der leichteren Lesbarkeit des Textes wird lediglich die männliche Form benutzt.

## Üben in der Wohnung – das Dauerthema für Musiker und Musizierende

### 2. Die Wände, die Nachbarn, die Umgebung

Bis gestern haben sie noch nett begrüßt... Es sind weniger die Vermieter, die klingeln und sich beschweren. Meist sind es die Nachbarn.

Der Musiker fragt sich, ob er alles richtig macht, wenn er beim Üben immer die Nachtruhe und die Mittagsruhe einhält. So einfach ist es leider nicht. Damit ist man zwar im Verhältnis zum Vermieter vertragstreu. Jedoch schränkt man eventuell die Rechte bzw. Interessen der Nachbarn ein.

Bei der Lösung dieser Fragen sind dann immer mehrere Faktoren im jeweiligen Einzelfall entscheidend.

Zum **Beispiel**: die Dicke der Wände; die Häufigkeit des Übens; die bespielten Uhrzeiten; die Regel- bzw. Unregelmäßigkeit; die Art des Instruments, also ob Schlagzeug oder Klarinette, ob Piano oder Kontrabass; die Jahreszeit (Stichwort: offene Fenster, Gartennutzung). Im somit immer separat zu betrachtenden Einzelfall kann sogar ein bestimmender Faktor sein, wie sich die Klangkulisse außerhalb des Hauses und um das Gebäude herum darstellt. Auch hierfür sei ein Beispiel benannt: Im Gebäude neben einer lauten Fabrik wird ein Instrument lauter sein dürfen, als in der einsamen Waldpension.

Genauso entscheidend können aber folgende Faktoren sein: Wird der Nachbar von einem Musiker beschallt, oder von zweien, oder von **mehreren**? Auch diese Überlegungen spielen eine Rolle.

### 3. Die Interessenabwägung

Insgesamt ist eine klare Regelung nicht zu finden. Dies hat auch seine Vorteile, denn starke Vorgaben schränken die Freiheit des Menschen ja bekanntlich auch stark ein. Womit wir beim Kernthema wären: einer Abwägung der Interessen. Die Freiheit des Einen ist unter Umständen die Last des Anderen. Das Musizieren in **Mehrparteieingebäuden** ist letztlich eine Abwägung der Interessen der Beteiligten. Der Musiker will und darf üben. Der Nachbar will und darf seine Ruhe haben.

### 4. Die Rechtsprechung

Das Landgericht Fürth hat mit Urteil vom 17.09.1991 (Az. 13 S 5296/90) **recht anschaulich** die Zumutbarkeit des täglichen Übens auf dem Schlagzeug beurteilt. Hierzu führte das Gericht insbesondere aus, dass es beim Schlagzeug im Unterschied zu der üblichen Hausmusik (Klavier, Violine, Klarinette und ähnliche) um überwiegend tiefe Frequenzen geht, die impulsartig eindringen. Die stark rhythmische Komponente lasse immer wieder aufhorchen und verursache Ablenkung im negativen Sinne - im Gegensatz zu leicht dahinplätschernder Unterhaltungsmusik.

Außerdem seien Störungen im Sommer, wenn sich die Nachbarn im Garten erholen wollten, weniger zumutbar als in den Jahreszeiten, in denen man sich üblicherweise kaum im Garten aufhalte und in denen der andere Mieter daher die Beeinträchtigung dadurch neutralisieren könne, dass sie bei etwaigem gleichzeitigen Aufenthalt im Wohnzimmer ihrerseits Tonempfangs- bzw.

Wiedergabegeräte in Betrieb setzen. Diese Besonderheiten des Schlagzeugspiels sollen, so dieses Gericht, allenfalls dazu führen, dass das Üben in zeitlicher Hinsicht einzuschränken wäre. Es ist nicht

## Üben in der Wohnung – das Dauerthema für Musiker und Musizierende

vollständig unzulässig. Und auch eine Mietminderung wegen Schlagzeuglärms käme nicht in Betracht, sondern nur dann, wenn die Zeiten überschritten werden würden.

An diesem Urteil sieht man gut, dass immer der einzelne Fall zu beurteilen ist.

Das Landgericht Frankfurt hat mit Urteil vom 12.10.1989 (Az. 2/25 O 359/89) das Klavierspielen bis zu drei Stunden täglich für zumutbar und urteilte in seinem Fall, dass die Mittagspause sogar nur an Wochenenden und Feiertagen einzuhalten sei.

Das Landgericht Berlin hat mit Urteil vom 16.11.2001 (Az. 64 S 492/00) zweistündiges Klavierspielen außerhalb der Ruhezeiten stets als unerhebliche Beeinträchtigung angesehen.

Das Landgericht Berlin hat mit Urteil vom 15.03.2011 (Az. 65 S 59/10) entschieden, dass Üben für Nachbarn insbesondere dann als Störung einzustufen sei, wenn es zu jeder Tages- und Abendzeit einsetzen kann und die Dauer **unvorhersehbar** ist.

Insgesamt kann man festhalten, dass die Schwelle der Zumutbarkeit für die Nachbarn recht hoch angesetzt wird. Lärmprotokolle drohen die Nachbarn dann gerne an – und diese Mühe dürfen die Nachbarn sich auch ruhig machen. Der Beweiswert dieser Protokolle wird allerdings zu Recht als gering abgesehen. Von den Richtern werden in solchen Fällen immer die Menschen als Zeugen geladen. Angedroht wird zudem eine Mietminderung. Dies betrifft dann den Vermieter, der sofort am Geldbeutel spürt, was der Mehrheit im Hause nicht passt. Auch hier bleibt dann nichts übrig, als sich mit konstruktiven Vorschlägen zu wehren.

### 5. Verhaltenstipps

Auf Fragen eines Vermieters nach Beruf oder Instrument müsste der Mieter grundsätzlich **wahrheitsgemäß** antworten. Zulässig sind solche Fragen, die für den in Aussicht genommenen Vertrag von Bedeutung sind – maßgebend sind hierfür wieder die Umstände des Einzelfalls. Insbesondere sind Fragen zur finanziellen Situation zulässig. Passt dem Vermieter die Antwort nicht, so darf er aufgrund der geltenden Vertragsfreiheit den Vertragsabschluss ohne Weiteres ablehnen.

Solche Gretchenfragen wären für den Musiker dann die entscheidenden Fragen: Fragen zum Bestehen eines Arbeitsverhältnisses sind zulässig, weil der Vermieter hierdurch feststellen kann, ob der Mieter seine Miete zahlen kann. Es darf also **konkret gefragt** werden nach Beruf und Arbeitgeber (so auch LG München I NZM 2009, 782; LG Itzehoe ZMR 2008, 536; AG Hamburg ZMR 2003, 744).

Wird der Mietinteressent allerdings nicht konkret nach seinem Beruf oder gar nach seinem Instrument gefragt, besteht auch **nicht unbedingt eine automatische Aufklärungspflicht** seitens des Mietinteressenten. Die Aufklärungspflicht orientiert sich nämlich daran, dass ein Vermieter – wie jeder andere Vertragspartner – vor Vertragsabschluss erwarten kann, vom Mieter über sein Hobby Musik bzw. seinen Beruf als Musiker und damit verbundene Übungsnotwendigkeiten mit dem Instrument informiert zu werden (vgl. dazu BGH NZM 2010, 788).

Denn solche "Eckdaten" sind für beide Seiten von großer Bedeutung. Ein ehrliches Gespräch kann zur Vermeidung von Frust beitragen. Der Umstand, dass der Vermieter bei Vertragsabschluss wusste, dass es sich um einen Berufsmusiker handelt, kann für die Dauer der zulässigen Übungszeit auch

## Üben in der Wohnung – das Dauerthema für Musiker und Musizierende

maßgeblich sein (so LG Flensburg, DWW 1993, 102). Wie der Mieter letztendlich damit umgeht, muss er selbst einschätzen.

Grundsätzlich wird eine fristlose Kündigung des Musikers wegen Vertragsverletzungen im laufenden Mietvertrag in den seltensten Fällen ohne Weiteres möglich sein. Der Vermieter kann jedoch Abmahnungen wegen Vertragsverletzung aussprechen. Diese kann der Musiker von einem Anwalt auf ihre Wirksamkeit prüfen lassen.

Genauso wenig sind pauschale Einschränkungen des Musizierens außerhalb der Ruhezeiten durch Eigentümerbeschlüsse in Wohnungseigentümergeinschaften möglich (so zu einem Saxophonisten der BGH, Beschl. v. 10.09.1998 – V ZB 11-98). Es müssen dann schon konkrete Beschlüsse gefasst werden.

Grundsätzlich sollte man einen Mietvertrag oder Wohnungskaufvertrag vor der Unterschrift genau auf die eigenen Bedürfnisse hin überprüfen.

Der Mieter sollte schließlich auf die Ruhezeiten achten. Auch könnte ein Musiker nach dem Einzug im direkten Gespräch mit den Nachbarn Ruhezeiten vereinbaren, welche die Parteien dann eben grundsätzlich versuchen einzuhalten. Für Fragen nach Ihren Rechten und Pflichten befragen Sie ansonsten **rechtzeitig, also frühzeitig einen Rechtsanwalt.**



Bei Fragen rund um Ihr Mietverhältnis und Ihre Immobilie wenden Sie sich gerne an: RA Philipp Klaus in E7, 24 in 68159 Mannheim, Telefon: 0621 97607606, E-Mail: [info@kanzleiklaus.de](mailto:info@kanzleiklaus.de)



Bei Fragen rund um die Versicherung Ihres Instruments wenden Sie sich gerne an: Susanne Leuthner, Leiterin SINFONIMA bei der Mannheimer Versicherung AG, Augustaanlage 66, in 68165 Mannheim, Telefon: 0621 457 4861 , E-Mail: [susanne.leuthner@mannheimer.de](mailto:susanne.leuthner@mannheimer.de)