



RATGEBER

Nachbarschaftsstreit

Ärgern Sie sich über zu laute Musik aus der Nachbarwohnung? Geht Ihnen das ständige Grillen Ihrer Mitbewohner und Mitbewohnerinnen auf die Nerven? Oder haben Sie es satt, mit anderen Mietparteien über die Hausreinigung oder offene Treppenhäuser im Winter zu diskutieren?

Streit mit Nachbarparteien belasten das Wohnen. Oft kommt es zu einem Dauerkonflikt. Insbesondere, wenn Vermietende nichts unternehmen und das Problem aussetzen.

Der Ratgeber zeigt, welche Beeinträchtigungen Sie nicht hinnehmen müssen und was Sie bei einem Nachbarschaftsstreit tun können.

Unsere Beratung

Bei Nachbarschaftsstreitigkeiten bestehen regelmäßig Interessenkonflikte, wenn auch Ihr Nachbar Mitglied unseres Vereins ist. Ist dies der Fall, können wir Sie leider nicht in dieser Angelegenheit beraten. Bei Nachbarschaftsstreitigkeiten beraten wir einmalig, führen jedoch keinen Schriftverkehr.

Nachfolgend wollen wir Ihnen helfen, eine rechtliche Einordnung vorzunehmen und Sie mit einem Musterschreiben in die Lage versetzen, sich an Ihren Vermieter oder Ihre Vermieterin zu wenden oder bei festgestellten Streitigkeiten andere Lösungswege einzuschlagen:

Hausfriedensstörung

Mieter und alle Besucher der Wohnung sind verpflichtet, den Hausfrieden einzuhalten und sich beispielsweise an die Ruhezeiten zu halten. Diese können in der Hausordnung geregelt sein, müssen es aber nicht. Wer den Hausfrieden regelmäßig stört, muss mit einer Abmahnung oder auch Kündigung rechnen.

Gespräch suchen!

Es mag viele verfahrenere Situationen geben. Grundsätzlich gilt aber, dass bei störendem Verhalten das direkte Gespräch mit der Nachbarpartei gesucht werden sollte. Häufig lassen sich die Probleme so besser lösen. Bleibt dies erfolglos, gibt es weitere Möglichkeiten, sich zu wehren.

Störung beim Vermieter melden

Wer von Störungen betroffen ist, kann diese als Mietbeeinträchtigung dem Vermieter mitteilen und ihn auffordern die Störung zu unterbinden. Der Vermieter kann wählen, wie und ob er hier vorgehen möchte. Er kann die

betreffenden Nachbarn abmahnen oder kündigen. Achtung: Ihr Nachbar erfährt möglicherweise, wer sich beschwert hat!

Ist die Wohnqualität durch die Störung massiv eingeschränkt, kann im Einzelfall eine **Mietminderung** gerechtfertigt sein. Übernehmen Sie hierfür auf keinen Fall blind und ungeprüft irgendwelche Mietminderungstabellen oder -quoten aus dem Internet. Es kommt immer auf die Beeinträchtigung im Einzelfall an. Zudem müssen Sie den Umfang und die Häufigkeit durch Zeugen und Zeuginnen beweisen! Bitte bedenken Sie zudem: Gerade bei Privatvermietern kann die „Motivation“, Ihnen zu helfen, bei einer Mietminderung deutlich sinken!

In jedem Fall ist es wichtig die Störung detailliert mit Angaben von konkreten Zeiten und Angaben von Zeugen und Zeuginnen in einer Dokumentation festzuhalten (s. Punkt „Protokoll & Zeugen“). Mustervorlagen finden Sie auf S.2 dieses Ratgebers.

Unterlassungsaufforderung direkt an Nachbarn

Sie können auch Ihren Nachbarn oder Ihre Nachbarin direkt auffordern, die Störung zu unterlassen. Diese Unterlassung können Sie gegebenenfalls auch vor Gericht durchsetzen. Um eine solche Unterlassungsaufforderung durchzusetzen, empfehlen wir eine rechtliche Beratung und Vertretung durch niedergelassene Anwälte.

Achtung: In beiden Fällen deckt die von uns angebotene Rechtsschutzversicherung die anfallenden Kosten **nicht** ab. Prüfen Sie hierfür, ob Sie im Zweifel anderweitig ausreichend rechtsschutzversichert sind.

Streitschlichtung durch Schiedsleute

Eine kostengünstige Streitschlichtung bietet sich durch Schiedsleute an. Hierbei handelt es sich um ehrenamtliche tätige Personen, die meist langjährige Erfahrung gerade auch in Mediationstechniken aufweisen und damit besonders geschult sind, Lösungen für eskalierende Konflikte zu finden. Die im Amtsgerichtsbezirk Dortmund zuständigen Schiedsleute finden Sie unter:

www.ag-dortmund.nrw.de/infos/streitschlichtung/index.php

Die Schiedsleute laden beide Parteien zu einem gemeinsamen Termin. Am Ende steht eine schriftliche Schiedsvereinbarung. Die Gebühr für ein Schiedsverfahren beträgt in der Regel ca. 30 - 50 €. Die Kosten liegen deutlich unter den Kosten für eine gerichtliche Klärung.



Auch die Kommunen vermitteln den Kontakt zu Schiedsleuten:

- Stadt Dortmund: Tel. 0231/ 50 24 309
- Stadt Lünen: Tel 02306/ 104 15 84
- Stadt Castrop-Rauxel: Tel. 023057 106 0

Protokoll & Zeugen

Wichtig für alle weiteren rechtliche Schritte ist eine saubere und rechtssichere Dokumentation der Störungen. Leider hören wir in der Beratung regelmäßig Äußerungen wie „ständig“, „sehr laut“ oder „immer wieder nachts“. Hiermit lassen sich Ihre Rechte allerdings nicht durchsetzen.

Meist gibt es schon eine längere Geschichte zu der Auseinandersetzung. Viele Mieter haben sich auch schon an mehreren Stellen beschwert. Es ist häufig frustrierend, jetzt erst einmal wieder Beweise sammeln zu müssen. Dies ist allerdings in vielen Fällen notwendig.

Wichtig ist es, die konkreten Störungen mit Datum, Uhrzeit, Dauer und Intensität zu notieren. Nur so könnte ein Gericht im Zweifel entscheiden, dass die Störung wirklich unangemessen ist.

Während sich Datum, Uhrzeit und Dauer relativ leicht ermitteln lassen, ist die Intensität schwieriger zu beurteilen. Entscheidend ist eine möglichst objektive Beschreibung. Denn unter „sehr laut“ verstehen verschiedene Menschen jeweils etwas anderes. Wenn sich die Störung (z.B. Verwüstung im Treppenhaus) über Bilder dokumentieren lässt, kann das hilfreich sein. Wir haben ein paar Beispiele für eine Dokumentation aufgeführt:

- 70 db(A) in der eigenen Wohnung (am besten mit einem Messgerät gemessen)
- Musik so laut, dass der eigene Fernseher auf Lautstärke 15 nicht mehr zu hören war.
- Bauarbeiten in der Nachbarwohnung, sodass ein Gespräch im Wohnzimmer nicht mehr möglich war
- Lärm, so laut, dass die Tassen im Schrank klirren
- Grillen auf Balkon, Hof etc. unterhalb, Nutzung des eigenen Balkons oder Lüften nicht mehr möglich
- Regelmäßiges Rauchen auf dem Balkon, sodass Lüften der eigenen Wohnung massiv erschwert wird

Idealerweise sollten Sie Zeugen für Ihre Ausführungen haben. Ansonsten steht im Zweifel Aussage gegen Aussage. Sprechen Sie am Besten mit Nachbarn, die ebenfalls betroffen sind.

Beispielhafte Dokumentation

Datum	Uhrzeit	Intensität	Zeugen
01.05.2026	02:00-4:30 Uhr	Musik, so laut, dass der Boden vibriert	Freunde [Name, Vorname], die übernachtet haben
05.05.2026	15:00-16:00 Uhr	Musikprobe, so laut, dass Gespräch im Wohnzimmer nicht möglich war	Familienmitglied /Nachbarn [Namen, Vornamen]

Musterschreiben an den Vermieter für Lärmstörung (kann entsprechend angepasst werden)

Sehr geehrter Herr ..., sehr geehrte Frau ...,

ich muss/wir müssen Sie davon in Kenntnis setzen, dass ich/wir erheblichen Ruhestörungen ausgesetzt bin/sind.

Diese Lärmbelästigungen werden verursacht von Herrn/Frau ... (Name)

Ich/Wir habe(n) versucht mit dem/den Nachbarn zu sprechen. Leider hat meine/unsere Bitte, dass die Ruhestörungen unterbleiben sollen, nichts genutzt.

Aus dem beigefügten Lärmprotokoll (z.B. der letzten 10 Tage) ersehen Sie die Häufigkeit, die Art und die Auswirkung der Ruhestörungen. (Für die Ruhestörungen gibt es auch Zeugen.)

Als Eigentümer des Hauses bitte(n) ich/wir Sie eindringlich, dafür zu sorgen, dass diese unzumutbaren Belästigungen schnellstens unterbleiben.

Mein/Unser Recht auf Mietminderung behalte(n) ich/wir uns vor.

Mit freundlichen Grüßen,