

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [0162]

Zur Rücksichtnahmepflicht unter Mietern bei (Kinder-)Lärm aus der Nachbarwohnung eines Mehrfamilienhauses

Bei immer wiederkehrenden Beeinträchtigungen durch Lärm bedarf es nicht der Vorlage eines detaillierten Protokolls.

Es genügt vielmehr grundsätzlich eine Beschreibung, aus der sich ergibt, um welche Art von Beeinträchtigungen es geht und zu welchen Tageszeiten, über welche Zeitdauer und in welcher Frequenz diese ungefähr auftreten (Bestätigung der st. Senatspr.: Senatsurteile vom 29. Februar 2012 - VIII ZR 155/11, NJW 2012, 1647 Rn. 17; vom 20. Juni 2012 - VIII ZR 268/11, NJW-RR 2012, 977 Rn. 18; jeweils mwN; Senatsbeschluss vom 21. Februar 2017 - VIII ZR 1/16, NJW 2017, 1877 Rn. 12).

BGH, Beschluss vom 22.08.2017
VIII ZR 226/16

Der Fall:

Die Klägerin ist seit 2004 Mieterin einer Dreieinhalbzimmerwohnung im Erdgeschoss eines etwa um 1900 erbauten Achtfamilienhauses der beklagten Vermieterin in Berlin-Tiergarten. Im Jahre 2012 vermietete die Vermieterin die über der Klägerin liegende Wohnung an eine Familie mit zwei noch nicht schulpflichtigen Kindern.

Seitdem beklagt sich die Klägerin (Mieterin der Erdgeschosswohnung) über immer wiederkehrende Lärmbelästigungen durch heftiges Stampfen, Springen, Poltern sowie durch Schreie und sonstige lautstarke und aggressive familiäre Auseinandersetzungen etc. Durch Vorlage von Lärmprotokollen begehrte die Klägerin von der Vermieterin die Beseitigung bzw. Unterlassung der Ruhestörung.

Das Problem:

Der Vermieter hat die Mietsache dem

Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten (§ 535 BGB). Fraglich ist also, welche Lärmbelästigung oder Ruhestörung nicht mehr hingenommen werden müssen und damit einen Mangel der Mietsache darstellen. Im vorliegenden Fall hatte das LG Berlin (Vorinstanz) der Vermieterin Recht gegeben und die Revision zum BGH abgelehnt, so dass die Klägerin die sog. Nichtzulassungsbeschwerde beim BGH eingelegt hatte. Der BGH musste also letztlich doch prüfen, ob das Urteil des LG Berlin korrekt war.

Die Entscheidung des BGH:

Der BGH hob das Urteil des LG Berlin auf und begründete dies wie folgt:

Es entspricht zwar allgemeiner Auffassung, dass in einem Mehrfamilienhaus gelegentlich auftretende Lärmbelästigungen grundsätzlich sozial adäquat hinzunehmen sind und für die betroffenen Mitmieter deshalb noch nicht ohne Weiteres ein Mangel der Mietsache begründen.

Wird die Ruhestörung von Kindern verursacht, müssen zusätzlich die Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes berücksichtigt werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen müssen die Mieter dagegen nicht akzeptieren. Die Abgrenzung zwischen den sozial-adäquaten und damit unerheblichen Beeinträchtigungen und den erheblichen Beeinträchtigungen richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls.

Zur Beurteilung des jeweiligen Falls sind daher eine Reihe weiterer Kriterien zu

beachten, wie: Art, Qualität, Dauer und Zeit der verursachten Geräuschemissionen, das Alter und der Gesundheitszustand der Kinder sowie die Vermeidbarkeit der Emissionen etwa durch objektiv gebotene erzieherische Einwirkungen oder durch zumutbare oder sogar gebotene bauliche Maßnahmen.

Das LG Berlin habe den Anspruch der klagenden Mieterin auf Gewährung rechtlichen Gehörs verletzt, weil es nicht alle sachverhaltsrelevanten Aspekte berücksichtigt hat.

Der Fall wurde daher zur endgültigen Entscheidung an das LG Berlin zurückgegeben.

Praxis-Tipp:

Der BGH hat bereits entschieden, dass nicht zwingend ein Lärmprotokoll vorgelegt werden muss. Aus Gründen der Transparenz sollte dennoch an den Lärmprotokollen festgehalten werden.

Wichtig ist, dass der beeinträchtigte Mieter zu Art, Umfang und zeitlicher Dauer der Lärmstörung konkret vortragen kann. Die Entscheidung zeigt aber auch, dass eine pauschale Aussage, ob durch die Ruhestörung ein Mangel der Mietwohnung vorliegt, nicht möglich ist, sondern stets die Umstände des jeweiligen Einzelfalls relevant sind. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ