

Kinderlärm hat Grenzen – Besprechung eines Urteils des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 22.08.2017, VIII ZR 2 26/16

I.

Das Zusammenleben in Mehrfamilienhäusern verlangt ein stärkeres Maß an Toleranz und Rücksichtnahme, als unter Grundstücksnachbarn. Diese werden oftmals insbesondere durch Lärmemissionen (Partymusik, aber auch nicht zuletzt Kinderlärm) auf eine harte Probe gestellt. Prozesse wegen Lärmbelästigungen sind bei Amtsgerichten an der Tagesordnung. Das besprochene Urteil des Bundesgerichtshofs veranschaulicht zum einen die Grundsätze anhand derer zu beurteilen ist, ob die in Rede stehende Lärmbelästigung noch hinzunehmen ist und zum anderen, dass auch für Kinderlärm Grenzen gelten.

II.

Die klagende Mieterin ist seit 2004 Mieterin in einem um 1900 erbauten 8-Familienhauses in Berlin. Über ihr wohnen seit Ende 2012 Eltern mit ihren beiden noch nicht schulpflichtigen Kindern. Mit der Klage gegen ihren Vermieter macht die klagende Mieterin Feststellung eines Mietminderungsrecht von 50% und Rückzahlung überzahlter Miete in Höhe von knapp EUR 9.000,00 geltend. Die Klägerin legte detaillierte Lärmprotokolle vor und stellte dies auch unter Zeugenbeweis. Aus den Lärmprotokollen ergaben sich tägliche massive Lärmstörungen durch heftiges Stampfen, Springen, Poltern sowie durch Schreie und sonstige lautstarke und aggressive familiäre Auseinandersetzungen. Die Protokolle ergaben Lärmstörungen zwischen einer und 4 Stunden. Der Lärm auf welchen die beklagte Vermieterin mehrfach hingewiesen worden war, sei so heftig, dass in der Küche die Töpfe sprängen. Zeitweise sei die klagende Mieterin ausgezogen und auch Besucher wollten nicht mehr bei ihr übernachten.

Die Klage hatte in den Vorinstanzen keinen Erfolg. Das LG Berlin als Berufungsgericht führte unter anderem aus, Kinder im Kleinkindalter seien anders als Erwachsene noch nicht zu einer differenzierten verbalen Auseinandersetzung und einer leisen Art der Fortbewegung fähig. Die geschilderten Lärmbelästigungen seien daher (noch) als natürliche Entfaltung der Kinder hinzunehmen. Auch dass die Eltern sich Schreiens und Brüllens bedienten, um ihre Kinder still zu halten zeige, dass sie sich um Beseitigung der Lärmstörungen bemühten und auch dies sei noch hinzunehmen.

Der BGH hat mit erfreulicherweise eindeutigen Worten die Auffassung des Landgerichts zurückgewiesen: die Entscheidung des Landgerichts verletze den Anspruch der klagenden Mieterin auf Gewährung rechtlichen Gehörs. Das Berufungsgericht habe den Kern des Vorbringens der klagenden Mieterin zu Art, Intensität und Häufigkeit und Dauer der ihrem Klagebegehren zugrundeliegenden Lärmstörungen verkannt. Ein wesentlicher Teil des Klagevorbringens sei unter grundlegender Missachtung bestehender Substantiierungsanforderung (Anmerkung des Verfassers: Substantiierung ist die Pflicht einer Partei mit einer hinreichenden Genauigkeit zu einem bestimmten Aspekt des Verfahrens vorzutragen. Eine nicht eingehaltene Substantiierungsanforderung bedeutet, dass nicht hinreichend genau genug vorgetragen wurde) übergangen worden. Zugleich bestätigt der BGH, dass Lärmbeeinträchtigungen in einem Mehrfamilienhaus grundsätzlich als sozialadäquat hinzunehmen seien und nicht ohne weiteres einen Mangel begründeten. Üblicher Kinderlärm sei letztlich hinzunehmen. Die im Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) niedergelegte Duldungspflicht hinsichtlich Kinderlärm könne zwar auf Mietverhältnisse nicht direkt angewendet werden, entfalte aber indirekt bei den vorzunehmenden Abwägungen Prägungswirkung.

Um zu bestimmen, ob der Kinderlärm seinen Ursprung in einem altersgerechten üblichen kindlichen Verhalten habe, sei jeweils im Einzelfall unter Berücksichtigung namentlich von Art, Qualität, Dauer und Zeit der verursachten Geräuschemissionen, des Alters und des Gesundheitszustandes des Kindes sowie der Vermeidbarkeit der Emissionen etwa durch objektiv gebotene erzieherische Einwirkungen oder durch zumutbare oder sogar gebotene bauliche Maßnahmen vorzunehmen. Unter Zugrundelegung dieser Grundsätze und dem Vortrag der klagenden Mieterin kommt der BGH zu dem Ergebnis, dass nicht ausgeschlossen werden könne, dass beachtenswerter Lärm vorliege und verweist daher die Sache zur erneuten Entscheidung an das Berufungsgericht zurück.

III.

In der Beratungspraxis wird nicht selten die Frage gestellt, was an Kinderlärm ertragen werden müsse und ob es nicht irgendwo eine Grenze gäbe.

1.

Ausgangspunkt – und insoweit wohl auch unbestritten – ist die Erwägung des BGH, dass Kinderlärm grundsätzlich kein Lärm ist wie Autoverkehr oder Industrielärm. Zwischenzeitlich hat dies auch im BImSchG Niederschlag gefunden: nach § 22 Absatz 1a BImSchG sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen durch Kinder hervorgerufen werden im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Lärm, der von einer Mietwohnung in die benachbarten Mietwohnungen zieht wird hiervon direkt zwar nicht erfasst. Bei der Frage, ob ein minderungsrelevanter Mangel vorliegt, sind diese vom Gesetzgeber niedergelegten Wertungen aber zu berücksichtigen. § 22 Absatz 1a BImSchG ist vor dem Hintergrund erlassen worden, dass vor dem Inkrafttreten dieser Vorschrift vielfach Kinderlärm nach denselben Grundsätzen beurteilt wurde z.B. Straßenverkehr. Der Gesetzgeber wollte klarstellen, dass Kinderlärm etwas anderes sei und nicht nach den gleichen Grundsätzen beurteilt werden könne. Dies ist auch im Minderungsrecht des Mietvertragsrechts zu berücksichtigen. Schon § 22 Absatz 1a BImSchG stellt klar, dass Kinderlärm, der von den benannten Örtlichkeiten ausgeht, nur in der Regel keine schädliche Umwelteinwirkung sei. Im Ausnahmefall kann er es eben doch sein. Dementsprechend stellt auch der BGH klar, dass Kinderlärm Grenzen hat. Überdurchschnittlicher Kinderlärm muss nicht mehr geduldet werden.

2.

Somit kommt es im Einzelfall darauf an, ob zur Überzeugung des Gerichtes dargestellt werden kann, dass der bemängelte Kinderlärm nicht mehr dem üblichen entspricht. Der BGH gibt vor, dass in die Abwägung Art, Qualität, Dauer und Zeit der verursachten Geräuschemissionen, das Alter des Kindes und sein Gesundheitszustand, sowie eventuell Erwägungen darüber, ob durch erzieherische Maßnahmen oder bauliche Maßnahmen der Kinderlärm vermieden werden kann einbezogen werden müssen.

Hierzu kann nur geraten werden, Lärmprotokolle zu erstellen. Der BGH stellt zwar in der Entscheidung nochmals klar, bei wiederkehrenden Beeinträchtigungen durch Lärm müsse kein detailliertes Lärmprotokoll vorgelegt werden. Es genüge vielmehr grundsätzlich eine Beschreibung, aus welcher sich ergebe, um welche Art von Beeinträchtigungen es gehe und zu welchen Tageszeiten, über welche Zeitdauer und in welcher Frequenz diese ungefähr auftreten. Nicht alle Mietminderungsgefälle haben aber das Glück, bis zum BGH betrieben zu werden. Bis mindestens zum 30.06.2018 kann eine Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision zum BGH nur eingelegt werden, wenn die Beschwer EUR 20.000,00 übersteigt. Der Wert der Minderungsklage muss daher mehr als EUR 20.000,00 betragen, wenn der BGH angerufen werden soll. Bei den zumeist zur Entscheidungen berufenen Amts- und Landgerichten ist es aber besser, so detailliert wie möglich zu

den Lärmbelästigungen vortragen zu können. Es kann leider nicht ausgeschlossen werden, dass bei einer Beschränkung des Vortrags auf die BGH-Anforderungen der Vortrag als unsubstantiiert zurückgewiesen wird.

Die Lärmprotokolle sollten so aktuell wie möglich sein. Die Chancen steigen, wenn die geschilderten Lärmbelästigungen nicht 6 Monate zurückliegen, sondern aktuell sind.

IV.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.