



Kinderlärm als Mietmangel

02.09.2019 Fachinformation

Das Landgericht Berlin hat durch Urteil vom 8. Januar 2019 (Az.: 63 S 303/17, Das Grundeigentum 2019/456 ff.) entschieden, dass von Kindern ausgehender Lärm in einer Altbauwohnung nur dann ein Mietmangel ist, wenn das sozialadäquate Maß überschritten wird. Gelegentliche intensive Geräuschbeeinträchtigungen (Rennen und Springen, sodass die Gläser in den Schränken klirren) reichen nach Auffassung des Landgerichtes Berlin hierfür nicht aus.

Im entschiedenen Fall ging es um Rückzahlungsansprüche einer Mieterin für vermeintlich zu viel gezahlte Miete aufgrund lärmbedingter Störung durch Kinder in einer Nachbarwohnung. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen und dies damit begründet, dass der von der Klägerin geschilderte, von der anderen Familie ausgehende Lärm durch Kinder nicht zu einer Minderung des Wohngebrauchs und damit der Miete führe. Die Berufung blieb erfolglos.

Nachdem die klagende Mietpartei Nichtzulassungsbeschwerde beim BGH eingelegt hatte, wurde das Verfahren an das Landgericht Berlin zur Feststellung der Kosten zurückverwiesen. Das Landgericht Berlin kommt zu dem Ergebnis, dass der klagenden Mieterin kein Anspruch auf Beseitigung der von ihr behaupteten Lärmbelästigung, auf Feststellung einer Mietminderung oder auf Rückzahlung vermeintlich zu viel gezahlter Mieten zusteht.

Aufgrund der durchgeführten Beweisaufnahme geht das Landgericht davon aus, dass die in der Wohnung vernehmbare „Geräusch- und Erschütterungskulisse“ nicht das normale Maß des in einer Mietwohnung sozial Zumutbaren übersteigen. Ein Mangel der Mietsache ist nur dann gegeben, wenn der tatsächliche Zustand der Mietsache vom vertraglich vorausgesetzten Zustand abweicht. Vertragliche Vereinbarungen wurden im Rahmen des Mietvertragsabschlusses nicht getroffen.

In der Hausordnung, die in den Mietvertrag einbezogen wurde, wurden nicht nur generelle Ruhezeiten von 20 bis 7 Uhr und von 13 bis 15 Uhr genannt, sondern Mieter waren auch gehalten, darauf zu achten, dass Kinder in der Wohnung bei ihren Spielen auf Hausbewohner Rücksicht nehmen. Dies bedeutet, dass Kinderlärm auf Nachbarwohnungen nicht in jeglicher Form, Dauer und Intensität von Mitmieterinnen hinzunehmen ist, nur weil er eben von Kindern stammt. Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme ist nach Überzeugung des Landgerichtes Berlin jedoch das behauptete derartige Ausmaß einer andauernden Lärmbelästigung, das als sozialadäquat hinzunehmende Maß an von Kindern ausgehenden Lärm übersteigt, nicht gegeben.

Zeugen bestätigten, dass es zu Schreien eines Kindes oder auch zu Klirren der Gläser in den Schränken in Einzelfällen gekommen sei. Dies überschreite jedoch noch nicht das sozialadäquat hinzunehmende Maß. Dass Kinder generell wahrnehmbar sind, liegt auf der Hand. Ebenso ist es bei derartigen Altbauten, die Dielenböden haben, gerichtsbekannt, dass diese bei einem Rennen von Kindern oder Springen schwingen und sich dies derart in den angrenzenden Wohnungen überträgt, dass dort Gegenstände leicht vibrieren können. Auch andere Zeugen konnten keine schwerwiegenden Beeinträchtigungen durch das Spielen der Kinder bestätigen, lediglich Einzelfälle, mehr jedoch nicht.

Das Gericht bezog sich darüber hinaus auf die Aussagen der Familie mit den Kindern, dass sich die Familie in der Woche ohnehin, abgesehen von der Nachtruhe, nur in einem kurzen Zeitraum in der Wohnung aufhalte. Dass es in diesen typischen Zeiten, morgens, bevor die Familie das Haus verlässt, und am späten Nachmittag bis zum Schlafengehen zu

Geräuschen, teilweise auch Lärm kommt, liege auf der Hand.

<https://bbu.de/beitraege/kinderlaerm-als-mietmangel>