

SPIELPLATZ-LÄRM BERECHTIGT NICHT ZUR MIETMINDERUNG

26.05.2009 Fachinformation

Wenn Kinder und Jugendliche Kinderspielplätze außerhalb der Ruhezeiten nutzen und dabei Lärm verursachen, führt dies nicht zu einem Minderungsrecht. Das Amtsgericht Frankfurt am Main hat durch Urteil vom 13. März 2009, veröffentlicht in WM 2009 S. 226, entschieden, dass Kinderspielplätze und von diesen ausgehende Geräusche in Wohnsiedlungen sozialadäquat sind. Sie mindern auch dann nicht die Miete, wenn sie als Treffpunkt für dem Kindesalter entwachsene Personen genutzt werden und es dabei außerhalb von Ruhezeiten zu Lärm verursachenden Aktivitäten kommt. Die Mieter bewohnten eine Wohnung im Erdgeschoss. Unmittelbar davor lag von Anfang an ein Kinderspielplatz. Die Mieter behielten in der Vergangenheit bereits mehrfach Teile der Miete wegen der von dem Spielplatz ausgehenden Lärmbelästigung ein. Die Vermieterin klagte die einbehaltenen Mieten ein. Das AG Frankfurt am Main verurteilte die Mieter zur Zahlung. In dem Verfahren behaupteten die Mieter, dass zu Beginn des Mietverhältnisses von einem Aushilfschauspieler erklärt worden sei, der Spielplatz würde verlegt werden. Im Übrigen würden sich auf dem Spielplatz tagsüber nicht nur Kinder, sondern auch Jugendliche und Eltern aufhalten. Insbesondere in den Abendstunden würden dort Erwachsene und Betrunkene nächtliche Gelage abhalten. Hierdurch würde es permanent zu Störungen kommen. Das Amtsgericht hielt die Minderung der Miete nicht für berechtigt. Es führte aus, dass das Vorhandensein eines Kinderspielplatzes, der auch als solcher genutzt werde, keinen Mangel darstelle. Hierbei müsse nicht die Intensität des zwangsläufig verursachten Geräuschpegels erörtert werden. Wohnhäuser und Wohnbereiche, die mit Kinderspielplätzen, Bolzplätzen und ähnlichem ausgestattet seien, seien "kinderfreundlich". Solche Wohnungen würden gerade von jungen Familien mit Kindern bevorzugt gesucht. Dadurch käme es zwangsläufig zu verstärktem Vorkommen von Kindern, die notwendig im Laufe der Jahre zu Jugendlichen und jungen Erwachsenen heranwachsen, wobei die Geräuschkulisse entsprechend ansteige. Auch wenn die Geräuschkulisse von einem durchschnittlichen Erwachsenen als unerträglich empfunden werde, müssten solche Erscheinungen dennoch als sozial adäquat hingenommen werden. Im Übrigen könnte eine strikte Einhaltung von Ruhezeiten oder auch nur eine Reduzierung des Geräuschpegels allenfalls dann gewährleistet werden, wenn die Wohnbereiche konsequent und strikt überwacht würden. Ein solches Vorgehen sei jedoch unverhältnismäßig und könne von der Vermieterin und auch von niemand anderem verlangt werden. Auch die Nutzung des Kinderspielplatzes in nicht bestimmungsgemäßer Weise durch Erwachsene und Jugendliche führe nicht zu einem Mietminderungsrecht. Es sei allgemein bekannt, dass Kinderspielplätze dazu einladen, als Treffpunkt für Jugendliche und Erwachsene zu dienen, um dort Lärm verursachenden Aktivitäten nachzugehen. Mit solchen Erscheinungen müsse der Mieter daher rechnen, wenn er in eine Wohnung einziehe, vor der sich ein Kinderspielplatz befinde. Das Urteil kann von den Mitgliedsunternehmen im PDF-Format abgerufen werden. Urteil des AG Frankfurt a.M. vom 13.03.2009

Downloads

266EE_10-09%20kinderspielplaetze

162
PDF

