

Lärmbelästigung in Mehrfamilienhaus: BGH zeigt Grenzen des Toleranzgebots auf und bestätigt seine Rechtsprechung zur Entbehrlichkeit eines Lärmprotokolls

BGH, Beschluss vom 22. August 2017 – VIII ZR 226/16¹

Exakt sechs Monate nach der letzten einschlägigen Entscheidung, dem Beschluss vom 21. Februar 2017², musste sich der BGH erneut mit der Frage befassen, wie konkret der Mieter eine Lärmbelästigung in einem Mehrfamilienhaus vortragen muss, wenn er die Miete mindern will. Hierzu hat BGH in den vergangenen Jahren feste und praktikable Grundsätze entwickelt (Stichwort: „Lärmprotokoll“), die von den Instanzgerichten jedoch nicht immer hinreichend beachtet werden. Regelmäßige Folge ist dann die Aufhebung der angefochtenen Entscheidung durch den BGH wegen Verletzung des Anspruchs des unterlegenen Mieters auf rechtliches Gehör (Art. 103 Abs. 1 GG). Im Mittelpunkt des aktuellen Beschlusses stehen – in dieser Form neue – grundsätzliche Ausführungen zur Grenze der Toleranz gegenüber dem von Kindern und deren Erziehungsberechtigten in einer anderen Wohnung verursachten Lärm und sonstigen „Geräuschemissionen“.

Der Fall:

Die Mieterin bewohnt seit 2004 eine Wohnung im Erdgeschoss eines etwa 1900 erbauten Mehrfamilienhauses in Berlin-Tiergarten. Probleme mit den Mitbewohnern gab es offensichtlich nicht. Das änderte sich Ende 2012, als eine Familie mit zwei noch nicht schulpflichtigen Kindern in die über der Wohnung der Mieterin gelegene Wohnung einzog. Seitdem – so die Behauptung der Mieterin – kommt es aus dieser Wohnung fast täglich, auch an Sonn- und Feiertagen und zu den Ruhezeiten, zu massiven, stundenlangen Lärmstörungen durch heftiges Stampfen, Springen, Poltern, Geschrei und lautstarke familiäre Auseinandersetzungen. Die damit verbundenen Erschütterungen seien deutlich zu spüren. Wegen dieser Belästigungen, die auch von einer – schwerhörigen – Mieterin in der Wohnung über der Wohnung der Familie zu hören und zu spüren seien, sei sie bereits zeitweise ausgezogen.

Die Klage der Mieterin auf Feststellung einer Mietminderung von 50 Prozent, Rückzahlung der unter Vorbehalt gezahlten Miete (9.038,11 €) und Verurteilung der Vermieterin zur Beseitigung der Lärmstörungen hat in den Vorinstanzen keinen Erfolg gehabt. Amts- und Landgericht waren der Auffassung, die in der Wohnung der Mieterin wahrnehmbare „Geräusch- und Erschütterungskulisse“ überschreite nicht das normale Maß des „sozial Zumutbaren“. Zwar sei nicht jeglicher Kinderlärm aus anderen Wohnungen hinzunehmen, und die Erziehungsberechtigten seien verpflichtet, Kinder zu einem rücksichtsvollen Verhalten anzuhalten. Die in den von der Mieterin vorgelegten Lärmprotokollen geschilderten Störungen am frühen Mor-

¹ bislang nur in juris veröffentlicht (Stand 30. September 2017)

² VIII ZR 1/16, WuM 2017, 194 = Grundeigentum 2017, 413 = NZM 2017, 256 = ZMR 2017, 379 = NJW 2017, 1877

gen und in den Abendstunden seien als „ein Schritt der natürlichen Entwicklung von Kindern“, die zu einer „differenzierten verbalen Auseinandersetzung und zu einer leisen Art der Fortbewegung“ nicht fähig seien, hinzunehmen und entsprächen normaler Wohnnutzung. Dies gelte umso mehr, als das betreffende Mehrfamilienhaus mit öffentlichen Mitteln gefördert sei und damit auch für Familien mit mehreren Kindern attraktiven Wohnraum biete; von den (Mit-)Mieterinnen sei daher ein höheres Maß an „Geräuschtoleranz“ zu erwarten.

Im Übrigen fehle es für die Zeit ab Juli 2014 für mehrere Monate an einem konkreten Vortrag der Mieterin, auch soweit die Lärmprotokolle lediglich die Eintragung „s.o.“ enthielten.

Die Entscheidung:

Auf die Nichtzulassungsbeschwerde der Mieterin hat der BGH das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache an eine andere Kammer des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

1) Erneut hatte der BGH Anlass, die Bedeutung des Grundrechts auf Gewährung des rechtlichen Gehörs (Art. 103 Abs. 1 GG) zu betonen: Das Gericht muss sich mit allen wesentlichen Punkten eines Parteivortrags auseinandersetzen und aus dem Gesamtzusammenhang der Entscheidungsgründe muss hervorgehen, dass es diese Punkte berücksichtigt hat; daran fehlt es hier. Das Berufungsgericht hat „den Kern des Vorbringens der Klägerin zu Art, Intensität, Häufigkeit und Dauer der... Lärmstörungen verkannt und dadurch bereits im Ansatz die entscheidungserhebliche Abwägung der einander gegenüber stehenden Interessen verfehlt“ (Rn. 12). Überdies hat es die Substantiierungsanforderungen überspannt und infolgedessen einen wesentlichen Teil des Klagevorbringens übergangen.

2) In der Sache selbst betont der BGH zunächst, dass in einem Mehrfamilienhaus gelegentlich auftretende Lärmbelästigungen grundsätzlich als sozial adäquat hinzunehmen sind, insbesondere auch der übliche, nach heutiger Verkehrsanschauung und für den öffentlichen Bereich „privilegierte“ Kinderlärm (§ 22 Abs. 1a BImSchG), diese Toleranz und ihre Grenzen allerdings zugleich geprägt sind durch das Gebot zumutbarer gegenseitiger Rücksichtnahme (vgl. Ur. v. 29. April 2015 – VIII ZR 197/14, BGHZ 205, 177, Rn. 26 ff – „Bolzplatzurteil“). Erhöhte Grenzwerte für Lärm und entsprechende Begleiterscheinungen sind im Einzelfall zu tolerieren, wobei etwa das Alter und der Gesundheitszustand eines Kindes, objektiv gebotene erzieherischen Einwirkungen oder sogar zumutbare bauliche Maßnahmen abzuwägen sind (Rn. 14).

Diesen Grundsätzen ist das Berufungsgericht nicht ansatzweise gerecht geworden. Durch die „lediglich cursorische“ Auswertung der Lärmprotokolle hat es den Kern des Vorbringens der Mieterin und insbesondere den Umstand verkannt, dass die von den in der oberen Wohnung lebenden Kindern und Erwachsenen ausgehenden Geräuschemissionen „jedes noch irgendwie hinzunehmende Maß überschritten haben“ (Rn. 15). Nach den für das Verfahren über die Nichtzulassungsbeschwerde als richtig zu unterstellenden Lärmprotokollen könne

„schlechthin nicht die Rede davon sein“, die geschilderten Geräuschemissionen und Erschütterungen seien noch als „Ausdruck eines natürlichen Bewegungsdrangs“ und als ein „Schritt der natürlichen Entwicklung von Kindern“ anzusehen. Entsprechendes gelte für das Schreien und Brüllen des Familienvaters, das „nur wenig mit dem gemein (habe), was als eine noch im üblichen Rahmen liegende erzieherische Einwirkung“ verstanden werden könne (Rn. 16).

3) Schließlich geht der BGH auf den Umfang des konkreten Klagevortrags und die Vorlage von Lärmprotokollen ein. Einen Widerspruch verneint er insoweit. Dies gelte umso mehr, als die Immissionsbelastung in der Klage nach Art, Intensität, Dauer und Häufigkeit mit ausreichender Substanz beschrieben sei und es der Vorlage der Lärmprotokolle deshalb ohnehin nicht bedurft hätte (vgl. Beschluss v. 21. Februar.2017 – VIII ZR 1/16, NJW 2017, 1877 Rn. 11f, 14).

Das rechtliche Gehör der Mieterin hat das Berufungsgericht schließlich auch dadurch verletzt, dass es das Klagevorbringen als unsubstantiiert angesehen hat, soweit die Mieterin für einzelne Zeiträume keine Lärmprotokolle vorgelegt hat. Der Senat verweist hier auf seine st. Rspr., nach der bei wiederkehrenden Lärmbelastigungen grundsätzlich eine ungefähre Beschreibung der Art der Beeinträchtigungen, der Tageszeiten, der Zeitdauer und der Frequenz ausreicht (zuletzt Beschluss v. 21. Februar.2017 aaO, Rn. 12).

4) Abschließend legt der Senat dem Berufungsgericht für die neue Verhandlung die Einnahme eines Augenscheins sowie ggf. die ergänzende Einholung eines Sachverständigengutachtens zur Hellhörigkeit des Hauses nahe (§ 144 Abs. 1 S. 1 ZPO; vgl. Beschluss v. 21. Februar 2017 aaO, Rn. 15).

Leitsatz:

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

2. Bei 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. Senatsrspr.: ...)

juris-Orientierungssatz:

Geräuschemissionen, die ihren Ursprung in einem altersgerecht üblichen kindlichen Verhalten haben, sind zwar, gegebenenfalls auch unter Inkaufnahme erhöhter Grenzwerte für Lärm und entsprechender Begleiterscheinungen kindlichen Verhaltens, grundsätzlich hinzunehmen. Die insoweit zu fordernde erhöhte Toleranz hat jedoch auch Grenzen. Diese sind jeweils im Einzelfall zu bestimmen unter Berücksich-

tigung namentlich von Art, Qualität, Dauer und Zeit der verursachten Geräuschemissionen, des Alters und des Gesundheitszustands des Kindes sowie der Vermeidbarkeit der Emissionen etwa durch objektiv gebotene erzieherische Einwirkungen oder durch zumutbare oder sogar gebotene bauliche Maßnahmen.

Anmerkungen:

1) *Ausreichendes Vorbringen des Mieters zur Lärmbelästigung; Lärmprotokoll entbehrlich*

Dass es bei der Geltendmachung einer Lärmbelästigung in der Wohnung keines Lärmprotokolls mit Angaben zu Daten, Uhrzeiten und Dauer bedarf, sondern dass grundsätzlich eine Beschreibung genügt, aus der sich ergibt, um welche Art von Beeinträchtigungen (Partygeräusche, Musik, Lärm) es geht, zu welchen Tageszeiten, über welche Zeitdauer und in welcher Frequenz diese ungefähr auftreten, hat der BGH bereits in einem Grundsatzurteil vom 29. Februar 2012³ klargestellt; hieran hat er bis heute ohne Einschränkung festgehalten. Entsprechendes gilt für mögliche technische Mängel, etwa die Nichteinhaltung schallschutztechnischer Bestimmungen für Gebäude, wobei es grundsätzlich auf das Baujahr ankommt.⁴

2) *Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme und seine Grenzen; insbesondere: Kinderlärm*

Mit dem von Kindern ausgehenden Lärm, seiner mittelbar auch für die mietrechtliche Pflichtenlage geltenden Privilegierung durch die Bestimmung des § 22 Abs. 1a BImSchG und seinen Auswirkungen auf den Wohnwert einer Wohnung hat sich der VIII. Senat bereits in dem bekannten – und nicht unumstrittenen – „Bolzplatzurteil“ vom 29. April 2015⁵ befasst; dort ging es um eine Lärmquelle außerhalb eines Wohnhauses. Im vorliegenden Beschluss äußert sich der Senat erstmals zu dem von einer Nachbarwohnung in einem Mehrfamilienhaus ausgehenden Kinderlärm. Insoweit spielt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme bei der Frage, was ein Mitbewohner noch hinzunehmen hat und wann diese Grenze überschritten ist, die entscheidende Rolle. Was der Senat hierzu mit bemerkenswerten, teilweise aus dem Berufungsurteil zitierten (z.B. Rn. 9), teilweise eigenen Formulierungen (Rn. 15, 16) angemerkt hat, ist an Deutlichkeit, Eindringlichkeit und Klarheit kaum zu überbieten.

In ihrem Kern lassen sich diese Ausführungen dahin konzentrieren, dass einerseits in einem Mehrfamilienhaus „gelegentliche“ Lärmbelästigungen als sozial adäquat hinzunehmen sind, und dass dies nach heutiger Verkehrsanschauung und Rechtslage (§ 22 Abs. 1a BImSchG) besonders für die von Kleinkindern verursachte „Geräuschkulisse“ gilt; andererseits sind die

³ VIII ZR 155/11, WuM 2012, 269 = NJW 2012, 1647 = Grundeigentum 2012, 681 = NZM 2012, 381 = DWW 2012, 171 = ZMR 2012, 5336, Rn. 17; ebenso z.B. Urteil v. 20. Juni 2012 - VIII ZR 268/11, Grundeigentum 2012, 1032 = WuM 2012, 508 = NZM 2012, 760 = ZMR 2103, 24, Rn. 18

⁴ Urteil v. 6. Juni 2013 – VIII ZR 287/12, Grundeigentum 2013, 938 = NJW 2013, 2417 = WuM 2013, 481 = NZM 2013, 575

⁵ VIII ZR 197/14, BGHZ 205, 177; NZM 2015, 481 = NJW 2015, 2177 = Grundeigentum 2015, 849 = WuM 2015, 478 = ZMR 2015, 697 = DWW 2015, 250, Rn. 27

Erziehungsberechtigten gehalten, durch „objektiv gebotene erzieherische Maßnahmen“ die Lärmbelästigungen für Mitbewohner auf ein tolerierbares Maß zu begrenzen. An einer solchen Abwägung der Belange hat es das Berufungsgericht mit seiner recht einseitigen Bewertung schon im Ansatz fehlen lassen. Die schlichte Erkenntnis, dass das Gebot der Rücksichtnahme in einem Mehrfamilienhaus „keine Einbahnstraße“ ist⁶, bestätigt sich im vorliegenden Fall einmal mehr.

3) Erhöhte Geräuschtoleranz wegen öffentlicher Förderung für Hausbau im Jahr 1900?

Nicht ganz verständlich ist das im Beschluss zitierte Argument des Berufungsgerichts, bei dem Gebäude handele es sich unstreitig um ein Haus, das mit Hilfe öffentlicher Mittel errichtet worden sei „und so aufgrund geförderter Mieten auch für Familien mit mehreren Kindern attraktiven Wohnraum biete.“ Von Mietern solcher Wohnungen sei aber ein höheres Maß an „Geräuschtoleranz“ zu erwarten als von Mietern extrem teurer oder als seniorenrecht angebotener Wohnungen. Dass bereits im Jahr 1900, dem Baujahr des Achtfamilienhauses, der Bau von Mehrfamilienhäusern aus sozialen Gründen mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde, ist schwer vorstellbar. Davon abgesehen wäre eine um das Jahr 1900 gewährte öffentliche Förderung im Jahr 2012, als die junge Familie die Wohnung im ersten Obergeschoss bezog, längst „aufgezehrt“ gewesen. Eine solche, über 100 Jahre bestehende „Altlast“ kann keine Bedeutung für die aktuell maßgebende Geräuschtoleranz haben.

Auswirkungen für die Praxis:

Der Beschluss vom 22. August 2017 hat in mehrfacher Hinsicht Auswirkungen für die Praxis:

1) Für das Gericht stellt die Entscheidung einmal mehr unmissverständlich klar, dass bei der Prüfung einer vom Mieter – in aller Regel in Verbindung mit einer Minderung der Miete – gerügten Lärmbelästigung die vom BGH in st. Rspr. angewandten Grundsätze für das erforderliche, aber auch ausreichende Maß der Substantiierung mit der Forderung nach Vorlage eines Lärmprotokolls mit minutiösen Angaben zu den einzelnen Vorfällen unvereinbar sind. Was in einem solchen Fall vom Mieter zu verlangen und vom Gericht zu akzeptieren ist, hat der Senat im Leitsatz b) unmissverständlich formuliert. Die Nichtbeachtung dieser Grundsätze führt nahezu zwangsläufig zur Aufhebung der angefochtenen Entscheidung wegen Verletzung des Grundrechts auf rechtliches Gehör.

Im Übrigen: Der abschließende Hinweis des Senats auf die mögliche Einnahme eines Augenscheins über die zur Hellhörigkeit des Hauses von der Mieterin vorgetragene örtliche Verhältnisse (Rn. 19) sollte nicht überlesen werden.

2) Der Mieter sollte Lärmbelästigungen, die im Gebäude ihren Ursprung haben, zwar so genau wie möglich mit den vom BGH geforderten Angaben zur Art, Tageszeit, Zeitdauer und

⁶ so AG Bonn, Urteil v. 29. April 1997 – 6 C 545/96, NJW-RR 1998, 10, juris-Rn. 19, zur Rücksichtnahme beim Grillen auf der Terrasse oder dem Balkon eines Mehrfamilienhauses

Frequenz beschreiben. Darüber hinausgehende Angaben oder Vermutungen zur Ursache, etwa der genauen Lärmquelle oder etwaigen Schallschutzmängeln, sind unschädlich, aber entbehrlich, weil häufig vom Mieter nicht hinreichend sicher zu beurteilen.⁷

3) Für den Vermieter gelten im Grunde dieselben Maßstäbe für das Gericht. Genügt die Rüge des Mieters den Vorgaben des BGH, sollte er zunächst die Minderung jedenfalls dem Grunde nach akzeptieren, der Lärmursache nachgehen und sie, soweit möglich, abstellen – notfalls (nach Abmahnung) auch durch Kündigung des Mietverhältnisses mit einem störenden Mieter wegen Störung des Hausfriedens (§§ 543 Abs. 1 i.V.m. § 569 Abs. 2, 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB).⁸ Ist ein baulicher Mangel (Schallschutz nach den z.Zt. der Erbauung des Hauses geltenden technischen Regeln) als ursächlich oder mitursächlich nicht auszuschließen, wird die Einholung eines Gutachtens oft unvermeidlich sein.

⁷ vgl. BGH, Beschluss v. 21. Februar 2017 – VIII ZR 1/16, WuM 2017, 194 = Grundeigentum 2017, 413 = NZM 2017, 256 = ZMR 2017, 379 = NJW 2017, 1877, Rn. 12

⁸ Näher dazu Schmidt-Futterer/*Blank*, MietR, 13. Aufl., § 569 RNr. 17 ff