

## **Fristlose Kündigung wegen Lärmbelästigung (§§ 543 Abs. 1, 569 Abs. 2 BGB):**

**1) Umfassende Prüfung durch das Gericht (rechtl. Gehör, Art. 103 Abs. 1 GG)**

**2) Beschreibung nach Zeitpunkt, Art, Intensität, Dauer und Häufigkeit der Lärmbelästigung (Substantiierungsanforderungen); insbesondere: sozialadäquater Kinderlärm und seine Grenzen**

BGH, Beschl. vom 22. Juni 2021 – VIII ZR 134/20<sup>1</sup>

Es gibt immer wieder Entscheidungen des VIII. Senats, die in der eher unscheinbaren Form eines Beschlusses ergehen, die aber inhaltlich so umfassend und aussagekräftig sind, dass man jeden Satz unterstreichen möchte und eine Veröffentlichung in der Amtlichen Sammlung BGHZ für angemessen halten könnte. Zu dieser Kategorie zählt auch der vorliegende Beschluss vom 22. Juni 2021; er zeichnet sich durch die ausführliche, aber nicht überdehnte Darlegung der Grundsätze des verfassungsrechtlichen Gebots des rechtlichen Gehörs (Art. 103 Abs. 1 GG)<sup>2</sup> aus – ein Aspekt, der von besonderer Bedeutung vor allem für Rechtsanwälte und Richter ist. Konkret geht es insbesondere um die Frage, welche Tatsachen eine Partei – im vorliegenden Fall die Vermieterin – im Einzelnen in der Kündigung und einer darauf folgenden Räumungsklage vortragen muss, wenn sie ein Mietverhältnis wegen Störung des Hausfriedens durch Lärmbelästigung fristlos kündigt. Bemerkenswert sind in diesem Zusammenhang auch die „Fußnoten“ zum sozialadäquaten Kinderlärm und seinen Grenzen sowie zur Untervermietung.

### Der Fall:

Der Mieter (Beklagter zu 1) hat die Wohnung im Jahr 2005 gemietet. 2007 zog der (eingetragene) Lebenspartner des Mieters (Beklagter zu 3) in die Wohnung ein. Nachdem dieser Mann eine andere, im Ausland lebende Frau (Beklagte zu 2) geschwängert hatte, wurde die eingetragene Lebenspartnerschaft aufgehoben, damit der Mann die Frau heiraten und mit den gemeinsamen Kindern nach Deutschland holen konnte. Die häusliche Gemeinschaft mit dem Mieter bleibt jedoch bestehen. Zum Jahreswechsel 2016/2017 zog schließlich die Partnerin (Ehefrau?) des Mannes mit den beiden Kindern in die Wohnung ein; seitdem leben die drei Erwachsenen und die beiden Kinder gemeinsam in dieser Wohnung.

Am 9. März und ein weiteres Mal am 2. Mai 2017 mahnte die Vermieterin den Mieter wegen der nicht genehmigten „Wohngemeinschaft“ und wegen Lärmbelästigungen ab. Mit Schreiben vom 1. Juni 2017 erklärte die Vermieterin die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses wegen einer - aus ihrer Sicht - unberechtigten Untervermietung und fortdauernder Ruhestörungen.

---

<sup>1</sup> Bislang nur in juris veröffentlicht (Stand 20. September 2021). Die Entscheidungen der Vorinstanzen (AG Köln, Urteil v. 7. August 2018, 205 C 56/18; LG Köln, Urteil v. 2. April 2020, 1 S 189/18) sind nicht veröffentlicht.

<sup>2</sup> Rn. 13 ff

Wegen weiterer Ruhestörungen kündigte die Vermieterin mit Schreiben vom 20. September 2017 das Mietverhältnis fristlos. Zur Begründung führte sie u.a. aus, am 2. September 2017 sei in der Zeit von 20.30 Uhr bis nach Mitternacht aus der Wohnung des Mieters erheblicher Lärm gedungen, "der überwiegend aus lautem Schreien, Stampfen, Türenschiagen und Poltern" bestanden habe. Zwei Nachbarinnen hätten vergeblich versucht, die Beklagten zur Einhaltung der Nachtruhe zu bewegen. Am 3. September 2017 habe gegen 13.00 Uhr erheblicher, durch die Bewohner verursachter Lärm die Mittagsruhe nachhaltig gestört. Es sei zu einer heftigen Auseinandersetzung mit einem Nachbarn gekommen, welcher hiernach Strafanzeige erstattet habe.

Das Amtsgericht hat die Kündigung vom 1. Juni 2017 wegen unberechtigter Untervermietung als begründet angesehen und der gegen die drei Erwachsenen gerichteten Räumungsklage stattgegeben. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht die Klage abgewiesen; die Revision hat es nicht zugelassen. Zur Begründung hat es im Wesentlichen ausgeführt, beide Kündigungen seien unbegründet. Die der Kündigung vom 1. Juni 2017 angeführte unberechtigte Untervermietung greife nicht durch, weil der Mieter jedenfalls einen Anspruch auf die Genehmigung des Zuzugs weiterer Bewohner gehabt habe. Für eine Kündigung wegen Lärmbelästigung fehle es in dem Schreiben vom 1. Juni 2017 bereits an einer ausreichenden Begründung. In dem Kündigungsschreiben vom 20. September 2017 sei zwar ein – aus der Wohnung der Beklagten dringendes „lautes Trampeln“ erwähnt; mangels genauerer Angaben sei jedoch zu Gunsten der Beklagten davon auszugehen, dass es sich um ein als sozialadäquat hinzunehmendes Trampeln (der Kinder) gehandelt habe.

#### Die Entscheidung:

Auf die Nichtzulassungsbeschwerde der Vermieterin hat der BGH die Revision zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Alt. 2 ZPO) zugelassen und das Berufungsurteil aufgehoben, soweit hinsichtlich der auf die Lärmbelästigungen gestützten Kündigung zum Nachteil der Klägerin entschieden worden ist. In diesem Umfang hat er die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

#### *1) Verletzung des rechtlichen Gehörs (Art. 103 Abs. 1 GG) hinsichtlich der geltend gemachten Lärmbelästigungen*

##### *a) Das Gebot des rechtlichen Gehörs - Grundsätze*

Seinen Ausführungen zum konkreten Fall stellt der Senat einige sehr grundsätzliche Aussagen zum Gebot des rechtlichen Gehörs voraus. Danach muss das Gericht die Ausführungen der Parteien zur Kenntnis nehmen und in Erwägung ziehen. Es muss zwar nicht sämtliche Einzelheiten des Vorbringens erörtern; geht es jedoch nicht auf den wesentlichen Kern des Tatsachenvorbringens einer Partei ein, der für das Verfahren von wesentlicher Bedeutung ist, lässt dies auf die Nichtberücksichtigung des Vortrags schließen.

Dieser Grundsatz der umfassenden Prüfung des Parteivorbringens gilt naturgemäß auch für Beweisanträge einer Partei. Sieht das Gericht von einer Beweisaufnahme ab, weil es überspannte Anforderungen an den Vortrag einer Partei stellt, verletzt auch diese „Weigerung“ des Tatrichters, sich mit dem Vorbringen einer Partei inhaltlich auseinander zu setzen, das Gebot des rechtlichen Gehörs.<sup>3</sup>

b) *Verletzung des rechtlichen Gehörs durch das Berufungsgericht im vorliegenden Fall*

Das Berufungsgericht hat die Zeugen, die die Vermieterin zum Beweis der als Kündigungsgrund i.S.d. Generalklausel des § 543 Abs. 1 BGB geltend gemachten anhaltenden Lärmbelästigungen durch die Beklagten benannt hat, nicht vernommen; darin liegt eine Verletzung des rechtlichen Gehörs.

Ein Grund für die fristlose Kündigung eines Mietverhältnisses liegt vor, wenn dem Kündigenden die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Ein solcher Grund kann auch in der nachhaltigen Störung des Hausfriedens und der damit verbundenen schwerwiegenden Verletzung des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme (§ 241 Abs. 2 BGB) liegen (§ 568 Abs. 2 BGB).

Auf diesen Punkt ist das Berufungsgericht nicht eingegangen; es hat damit das entscheidungserhebliche Vorbringen der Vermieterin zu *Art, Intensität, Häufigkeit und Dauer der Lärmstörungen* unberücksichtigt gelassen und dadurch „bereits im Ansatz die... entscheidungserhebliche Abwägung der Umstände des Einzelfalls verfehlt.“<sup>4</sup> Das Berufungsgericht hat sich insoweit auf das von der Vermieterin vorgelegte Lärmprotokoll beschränkt, nach dem (lediglich) ein „lautes Trampeln“ aus der Wohnung der Beklagten gedrungen sei. Mit seinem Einwand, die Vermieterin hätte angeben müssen, „was genau“ in der Wohnung geschehen sei, hat das Gericht zu *hohe Anforderungen an die Substantiierungspflicht* gestellt und ist deshalb verfahrensfehlerhaft von einem als sozialadäquat hinzunehmenden Trampeln von Kindern ausgegangen.

aa) *Insbesondere: Zulässige Bezugnahme der Berufungserwiderung auf das erstinstanzliche Vorbringen*

In diesem Zusammenhang weist der Senat auf einen nicht unwichtigen besonderen verfahrensrechtlichen Aspekt hin: Die Einzelheiten zu der Lärmbelästigung einschließlich der benannten Zeugen hatte die Vermieterin in der ersten Instanz vorgetragen; in der Berufungsinstanz hatte sie lediglich hierauf Bezug genommen. Dies ist jedoch unschädlich; denn als Berufungsbeklagte konnte sie sich *grundsätzlich darauf beschränken, die zu ihren Gunsten ergangene Entscheidung zu verteidigen* und neue Angriffsmittel des Berufungsklägers abzuwehren. Wörtlich fährt der Senat sodann fort: *Die Nichtberücksichtigung solchen nur in*

<sup>3</sup> Rn. 13 - 16

<sup>4</sup> Rn. 20

erster Instanz gehaltenen Vortrags sowie erfolgter Beweisantritte verstößt dann gegen Art. 103 Abs. 1 GG, wenn das Erstgericht das - unter Beweis gestellte - Vorbringen als unerheblich behandelt hat, das Vorbringen nach der Rechtsansicht des Berufungsgerichts jedoch erheblich wird.<sup>5</sup>

Eben diese Fallkonstellation war hier gegeben, nachdem das *Amtsgericht* der Räumungsklage (nur) wegen der unberechtigten Untervermietung stattgegeben hatte. Die Vermieterin konnte sich deshalb in der Berufungsinstanz auf die Verteidigung jenes Urteils und im Übrigen auf die „vorsorgliche“ (pauschale) Wiederholung ihres gesamten erstinstanzlichen Vorbringens beschränken, das damit (auch) zum Gegenstand der Berufungsverfahrens wurde.<sup>6</sup>

bb) *Übergangenes Vorbringen der Vermieterin: Begründung der fristlosen Kündigung*

In der Kündigung vom 27. September 2017 hatte die Vermieterin, wie bereits erwähnt, dargelegt, am 2. September 2017 sei ab 20.30 Uhr bis weit nach Mitternacht aus der Wohnung der Beklagten erheblicher Lärm, überwiegend mit lautem Schreien, Stampfen, Türeenschlagen und Poltern gedungen; zwei Nachbarinnen hätten vergeblich versucht, die Bewohner zur Ruhe zu bringen. Am 3. September habe erheblicher Lärm die Mittagsruhe gestört, und es sei zu einer heftigen Auseinandersetzung mit einem Nachbarn gekommen. Auf all dies ist das Berufungsgericht ebensowenig eingegangen wie auf andere, von mehreren Nachbarn geschilderte und in einem „Lärmprotokoll“ festgehaltene regelmäßige Lärmemissionen (Schreien, Türeenschlagen, Poltern), die die Vermieterin bereits in den beiden Abmahnungen und den Kündigungen erwähnt hatte.

Mit der Rüge, die Vermieterin hätte angeben müssen, „was genau“ jeweils passiert sei, hat das Berufungsgericht die Substantiierungsanforderungen eindeutig überspannt. Ausreichend ist ein Tatsachenvortrag, auf Grund dessen der Tatrichter entscheiden kann, ob die gesetzlichen Voraussetzungen für das geltend gemachte Recht vorliegen, alles Weitere ist dann Sache der Beweisaufnahme.

c) *Anmerkungen zur Bedeutung des „Lärmprotokolls“*

In einer „Randbemerkung“ erwähnt der Senat das sog. „Lärmprotokoll“, das er für den Fall einer Mietminderung durch den Mieter für entbehrlich hält.<sup>7</sup> Ob jene Grundsätze auch hier, für die Kündigung des Vermieters, gelten, kann dahinstehen; denn die Vermieterin hat die *Lärmbelästigungen nach Zeitpunkt, Art, Intensität, Dauer und Häufigkeit mit ausreichender Substanz beschrieben* und überdies durch ein detailliertes, über einen längeren Zeitraum erstelltes „Lärmprotokoll“ konkretisiert; mehr war von ihr nicht zu verlangen, zumal sie keinen Einblick in die Wohnung hatte. Im Übrigen hat sie durch Hinweise auf das „Rücken von Möbeln“ und „Geschreie“ Lärm durch spielende Kinder ausgeschlossen. Nach alledem hätte

<sup>5</sup> Rn. 23; Unterstreichungen hinzugefügt

<sup>6</sup> Rn. 24

<sup>77</sup> Rn. 35 m.w.Nachw.

das Berufungsgericht hierzu die angebotenen Zeugenbeweise erheben müssen. Diese Beweisaufnahme hätte möglicherweise zu dem Ergebnis geführt, dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses für die Klägerin unzumutbar ist (§ 569 Abs. 2, § 543 Abs. 1 BGB) und das Mietverhältnis durch die Kündigung vom 20. September 2017 beendet wurde.

*2) Kündigung wegen unberechtigter Untervermietung unbegründet*

Hinsichtlich der in der Nichtzulassungsbeschwerde als weiterer Kündigungsgrund erwähnten unberechtigten Untervermietung (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB) hat der Senat die Rüge geprüft, jedoch als unbegründet angesehen und von näheren Ausführungen hierzu abgesehen.<sup>8</sup>

*3) Ein Hinweis für das weitere Verfahren: Grenzen der Toleranz gegenüber Kinderlärm*

Angesichts der weitgehenden „Toleranz“ des Berufungsgerichts gegenüber dem Problem des von Kindern verursachten Lärms hat sich der Senat zu einem abschließenden Hinweis auf die Grenzen eines sozialadäquaten Kinderlärms veranlasst gesehen. Wo diese Grenzen zu ziehen sind, ist jeweils im Einzelfall unter Berücksichtigung insbesondere von Art, Qualität, Dauer und Zeit der Geräuschemissionen, des Alters und des Gesundheitszustandes des Kindes sowie der Vermeidbarkeit der Emissionen durch objektiv gebotene erzieherische Einwirkungen zu bestimmen.<sup>9</sup>

Anmerkungen/Auswirkungen für die Praxis:

*1) Das Gebot des rechtlichen Gehörs (Art. 103 Abs. 1 GG)*

Die sehr grundsätzlichen Ausführungen zum Gebot des rechtlichen Gehörs sind in erster Linie für Richter und Rechtsanwälte relevant; aber auch ein Vertreter der Wohnungswirtschaft oder eines Mietervereins sollte sie „speichern“ und in der Beratungspraxis unbedingt berücksichtigen. Das gilt bereits in der Situation vor einem Prozess, besonders aber dann, wenn ein Mitglied mit einem „ungünstigen“ Urteil kommt und eine Einschätzung der Erfolgsaussicht eines Rechtsmittels erwartet. Der Kern des verfassungsrechtlichen Gebots des rechtlichen Gehörs besteht in der lückenlosen Berücksichtigung und Würdigung des für einen Tatbestand relevanten Vorbringens. Gerade in der Rechtsprechung des VIII. Senats fällt positiv auf, dass er dieses Gebot sehr ernst nimmt, andererseits aber die Anforderungen an den Sachvortrag einer Partei nicht überspannt. Der Beschluss vom 22. Juni 2021 ist ein geradezu klassisches Beispiel für diese Linie.

*2) Notwendiger Umfang der Angabe von Details (Substantiierungspflicht); insbesondere: „Lärmprotokoll“*

Dasselbe gilt für die Substantiierungspflicht, also die Frage, was eine Partei – gleichgültig auf welcher Seite – im Prozess vortragen muss, um einen Anspruch – auf der Seite des Vermie-

<sup>8</sup> Rn. 41

<sup>9</sup> Rn. 43 unter Bezugnahme u.a. auf einen Beschluss vom 22. August 2017 – VIII ZR 226/16, Grundrentum 2017, 1153; WuM 2017, 587; NZM 2017, 694; NJW-RR 2017,1290; ZMR 2018, 19, Rn. 14

ters etwa auf Räumung und Herausgabe der Wohnung nach vorausgegangener Kündigung oder auf der Seite des Mieters auf Feststellung einer Mietminderung – zu begründen. Im vorliegenden Fall hatte die Vermieterin *die Lärmbelastungen, die - nach ihrer Behauptung - von der Wohnung der Beklagten ausgingen, nach Zeitpunkt, Art, Intensität, Dauer und Häufigkeit* mit ausreichender Substanz beschrieben.<sup>10</sup> Weitere Einzelheiten, etwa zu der Frage, ob das geschilderte „Trampeln“ von den beiden Kindern oder von den Erwachsenen herrührte, konnte sie „mangels Einblicks in die Wohnung“ nicht vortragen;<sup>11</sup> dies aufzuklären wäre Sache des Berufungsgerichts und einer entsprechenden Beweisaufnahme gewesen. Dennoch empfiehlt es sich, *im Zweifel lieber ein Detail mehr anzugeben*.

Dies gilt auch für das vom Senat erwähnte sog. „*Lärmprotokoll*“. In einem Urteil vom 20. Juni 2012<sup>12</sup>, auf das er auch hier Bezug genommen hat<sup>13</sup>, hat er dazu Folgendes ausgeführt:

*Bei wiederkehrenden Beeinträchtigungen durch Lärm oder Schmutz ist die Vorlage eines detaillierten "Protokolls" nicht erforderlich. Vielmehr genügt 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.*

Jene Entscheidung bezog sich allerdings auf einen Fall der Mietminderung durch *den Mieter*. Ob dieser Grundsatz auch für die Begründung einer Kündigung durch den Vermieter gilt, hat der Senat ausdrücklich offengelassen.<sup>14</sup> Es dürfte jedoch kein Zweifel bestehen, dass insoweit kein anderer – strengerer – Maßstab anzulegen ist. Entscheidend ist, wie erwähnt, die Schilderung der Vorfälle *nach Zeitpunkt, Art, Intensität, Dauer und Häufigkeit* in der Kündigung bzw. der Räumungsklage. Schaden kann die Beifügung eines solchen Protokolls dennoch natürlich nicht.

### 3) *Der Kern der Entscheidung: 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 2015 befasst; dort ging es um eine Lärmquelle außerhalb eines Wohnhauses. In einem Beschluss vom 22. August 2017<sup>15</sup>, auf den er in der vorliegenden Entscheidung Bezug nimmt<sup>16</sup>, hat sich der

<sup>10</sup> Rn. 36

<sup>11</sup> aaO

<sup>12</sup> VIII ZR 268/11, NJW-RR 2012, 977; Grundeigentum 2012, 1032; WuM 2012, 508; NZM 2012, 760; ZMR 2013, 24

<sup>13</sup> Rn. 35

<sup>14</sup> aaO

<sup>15</sup> VIII ZR 226/16, Grundeigentum 2017, 1153; WuM 2017, 587; NZM 2017, 694; NJW-RR 2017, 1290; DWW 2017, 371; ZMR 2018, 19

Senat erstmals zu dem von einer Nachbarwohnung in einem Mehrfamilienhaus ausgehenden Kinderlärm geäußert. 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 sozialadäquat 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 Erziehungsberechtigten gehalten, durch „objektiv gebotene erzieherische Maßnahmen“ die Lärmbelästigungen für Mitbewohner auf ein tolerierbares Maß zu begrenzen.* An einer solchen Abwägung der Belange hatte es das Berufungsgericht in dem betreffenden Fall mit seiner recht einseitigen Bewertung schon im Ansatz fehlen lassen. Die schlichte Erkenntnis, dass das Gebot der Rücksichtnahme in einem Mehrfamilienhaus „keine Einbahnstraße“ ist, bestätigt sich im vorliegenden Fall einmal mehr.

Nicht ohne Grund hat der Senat auch in der aktuellen Entscheidung auf diesen Umstand ausdrücklich hingewiesen: Danach ist „altersgerechter“ Kinderlärm zwar grundsätzlich hinzunehmen; aber diese Toleranz hat ihre Grenzen, die *jeweils im Einzelfall* zu bestimmen sind „*unter Berücksichtigung 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.*“<sup>17</sup> Besser lässt sich der Aspekt des sozialadäquaten Kinderlärms, seiner Privilegierung und seiner Grenzen nicht umschreiben.

#### 4) *Eine Randbemerkung zum weiteren Verfahren*

Angesichts der gravierenden und kaum nachzuvollziehenden verfahrens- und materiellrechtlichen Fehler des LG hätte sich die Zurückverweisung der Sache *an eine andere Kammer* des Berufungsgerichts aufgedrängt – entsprechend der Praxis des Senats schon bei „leichteren“ Fällen. Weshalb der Senat von dieser Möglichkeit abgesehen hat, ist in den Entscheidungsgründen nicht angedeutet und auch sonst nicht zu erkennen. Auf das Ergebnis der neuen Berufungsverhandlung darf man jedenfalls gespannt sein.

---

<sup>16</sup> Rn. 35

<sup>17</sup> Rn. 43