

Neues vom Bundesgerichtshof

Toleranz bei Kinderlärm hat Grenzen

Kinderlärm aus Nachbarwohnungen ist nicht in jeglicher Form, Dauer und Intensität von den Mitmietern hinzunehmen, nur weil er eben von Kindern stammt. Grundsätzlich ist bei jeder Art von Lärm - unter Einschluss von Kinderlärm - auf die Belange und das Ruhebedürfnis der Nachbarn Rücksicht zu nehmen, entschied jetzt der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 226/16). Zwar müssten in einem Mehrfamilienhaus gelegentlich auftretende Lärmbeeinträchtigungen grundsätzlich als sozialadäquat hingenommen werden, sie stellten für die betroffenen Mieter deshalb noch nicht ohne weiteres einen Mangel der Mietsache dar. Hier gelte eine erweiterte Toleranzgrenze. Geräuschimmissionen, die ihren Ursprung in einem altersgerecht üblichen, kindlichen Verhalten haben, seien ggf. auch unter Inkaufnahme erhöhter Grenzwerte für Lärm und entsprechender Begleiterscheinungen kindlichen Verhaltens grundsätzlich hinzunehmen. Die insoweit zu fordernde, erhöhte Toleranz habe aber Grenzen. Das gelte insbesondere dann, wenn die Mieter detailliert darlegen, dass von den Kindern und den Mietern selbst Geräuschimmissionen ausgehen, die jedes noch hinzunehmende Maß überschreiten.

Hier hatten die Mieter detailliert vorgetragen, dass aus der benachbarten Wohnung fast täglich, auch an Sonn- und Feiertagen sowie zu Ruhezeiten massive Lärmstörungen durch heftiges Stampfen, Springen, Poltern sowie durch Schreie und sonstige lautstarke und aggressive familiäre Auseinandersetzungen auftreten. Diese bisweilen mehrmals am Tag auftretenden Störungen dauerten dabei größtenteils zwischen einer und vier Stunden an. In der Küche sprangen die Töpfe in den Regalen und die Türen wackelten in den Angeln. Die Mieter forderten den Vermieter auf, die Lärmstörungen zu beenden, und minderten die Miete um 50 %. Das Landgericht Berlin wies ihre Klage ab und erklärte, die Lärmstörungen seien Ausdruck eines natürlichen Bewegungsdranges von Kindern und seien als Schritt der natürlichen Entwicklung von Kindern zu werten. Der Bundesgerichtshof hob diese Entscheidung jetzt auf, das Landgericht Berlin muss neu entscheiden. Dabei ist genau zu prüfen, ob die Toleranzgrenzen für Kinderlärm überschritten sind. Hierzu ist der konkrete Einzelfall zu bewerten, unter Berücksichtigung von Art, Qualität, Dauer und Zeit der verursachten Geräuschimmissionen, des Alters und des Gesundheitszustandes der Kinder sowie der Vermeidbarkeit der Immissionen durch erzieherische Einwirkungen oder durch zumutbare oder sogar gebotene bauliche Maßnahmen.

Aktuelle Infos

- **Wohnkostenbelastung:** In Deutschland zahlen Mieter 27 % ihres Haushaltsnettoeinkommens für die Bruttokaltmiete (Miete plus Nebenkosten, ohne Heizkosten). Haushalten mit zwei Einkommen zahlen 21 % ihres Haushaltsnettoeinkommens für die Miete, Rentnerhaushalte 31 % und Alleinerziehende 32 %. Das sind die Ergebnisse eines von der Hans-Böckler-Stiftung beauftragten Forschungsprojektes „Sozialer Wohnversorgungsbedarf“. Schaut man hinter diese Durchschnittszahlen, zeigt sich, dass zwar 60 % der Haushalte weniger als 30 % ihre Haushaltsnettoeinkommens für die „kalte“ Wohnung ausgeben, 28 % sogar weniger als 20 %. Aber 40 % der Mieterhaushalte müssen mehr als 30 % ihres Haushaltsnettoeinkommens für die Miete auf den Tisch legen, jeder fünfte Mieterhaushalt sogar 40 %. Und rechnet man die Heizkosten zu den Wohnkosten hinzu, wird klar, dass die tatsächliche Wohnkostenbelastung noch deutlich höher ist.
- **Wohnungsneubau:** Der Hauptverband der deutschen Bauindustrie bleibt bei seiner Prognose, dass 2017 insgesamt 320.000 neue Wohnungen fertiggestellt werden. Das wären 42.000 Wohnungen mehr, als 2016 neu gebaut wurden, aber immer noch 80.000 Wohnungen weniger, als tatsächlich benötigt werden.
- **Wohnungswirtschaft plant neues Immobilienportal:** Zeit für etwas Neues – die führenden wohnungswirtschaftlichen Verbände von GdW und BfW sowie Haus & Grund planen ein eigenes Immobilienportal als Gegenstück zu den Portalen von ImmobilienScout24 und Co. Der GdW hat seine Kooperation mit ImmobilienScout24 bereits beendet.

Wohnungspolitische und mieterrechtliche Forderungen zur Bundestagswahl 2017 (Teil 10)

Der Deutsche Mieterbund hat einen Forderungskatalog zur Bundestagswahl 2017 aufgestellt. Über die einzelnen Forderungen werden wir fortlaufend informieren:

Eine Kündigung wegen eines Irrtums über das Mietminderungsrecht oder den Minderungsumfang muss ausgeschlossen sein. Auch bei so genannten Umweltmängeln oder bei Schmutz, Einrüstung und Lärm aufgrund von Modernisierungsarbeiten muss die Miete gemindert werden dürfen.

Mieter sollen künftig nur noch die Betriebskosten zahlen müssen, die ausdrücklich im Mietvertrag vereinbart und genannt wurden. Kosten, bei denen Mieter keinen Einfluss auf die Höhe und das Entstehen haben, z.B. die Grundsteuer, dürfen nicht länger umgelegt und abgerechnet werden.

Wir brauchen eine Regelung, mit der so genannte Möblierungszuschläge eindeutig bestimmt werden können.



DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

Super Konditionen für DMB-Mitglieder auch im **Rechtsschutz** für Privat, Beruf und Verkehr [mehr...](#)



DMB-Broschüre
Die zweite Miete
96 Seiten, 6 €
[mehr...](#)



Mieterlexikon
2015/2016
720 Seiten, 13,- €
[mehr...](#)