



# BUNDESGERICHTSHOF

## BESCHLUSS

VIII ZR 226/16

vom

22. August 2017

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 535; GG Art. 103

- a) Zur Rücksichtnahmepflicht unter Mietern bei (Kinder-)Lärm aus der Nachbarwohnung eines Mehrfamilienhauses.
- b) 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.: Senatsurteile vom 29. Februar 2012 - VIII ZR 155/11, NJW 2012, 1647 Rn. 17; vom 20. Juni 2012 - VIII ZR 268/11, NJW-RR 2012, 977 Rn. 18; jeweils mwN; Senatsbeschluss vom 21. Februar 2017 - VIII ZR 1/16, NJW 2017, 1877 Rn. 12).

BGH, Beschluss vom 22. August 2017 - VIII ZR 226/16 - LG Berlin  
AG Berlin-Mitte

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 22. August 2017 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, die Richterin Dr. Hessel sowie die Richter Prof. Dr. Achilles, Dr. Schneider und Kosziol

beschlossen:

Auf die Nichtzulassungsbeschwerde der Klägerin wird das Urteil der Zivilkammer 67 des Landgerichts Berlin vom 5. September 2016 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Nichtzulassungsbeschwerde, an eine andere Kammer des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

Der Streitwert für das Nichtzulassungsbeschwerdeverfahren wird auf die Wertstufe bis 35.000 € festgesetzt.

#### Gründe:

##### I.

- 1 Die Klägerin ist seit 2004 Mieterin einer Dreieinhalbzimmerwohnung im Erdgeschoss eines etwa um 1900 erbauten Achtfamilienhauses der Beklagten in Berlin-Tiergarten. Die Streithelfer bewohnen mit ihren beiden noch nicht schulpflichtigen Kindern seit Ende 2012 die darüber liegende Wohnung.
- 2 Die Klägerin behauptet unter Vorlage so genannter Lärmprotokolle und Antritt von Zeugenbeweis, seit dem Einzug der Streithelfer komme es aus deren Wohnung fast täglich, auch an Sonn- und Feiertagen sowie zu Ruhezeiten, zu massiven Lärmstörungen durch heftiges Stampfen, Springen, Poltern sowie durch Schreie und sonstige lautstarke und aggressive familiäre Auseinander-

setzungen. Diese nicht nur durch die Kinder, sondern teilweise auch durch die Streithelfer selbst verursachten Störungen träten nicht nur punktuell, sondern bisweilen mehrmals am Tag auf und dauerten dabei größtenteils zwischen einer und vier Stunden. Der Lärm, auf den sie die Beklagte seit August 2013 mehrfach hingewiesen habe, sei so heftig, dass er für sie sogar bei Verwendung von Ohrstöpseln noch deutlich hör- und spürbar sei. In der Küche sprängen die Töpfe durch die damit einher gehenden Erschütterungen in den Regalen und die Türen wackelten in den Angeln. Die Schallübertragung über die Bauteile sei sehr heftig und als andauerndes Wummern zu hören und zu spüren. Davon sei die komplette Wohnung betroffen, so dass sie - die Klägerin - sich dem in keinem ihrer Zimmer entziehen könne. Zeitweise sei sie wegen der Intensität der Lärmstörungen sogar ausgezogen; auch Besucher übernachteten mittlerweile nicht mehr in ihrer Wohnung. Bezeichnend für die Intensität der Störungen sei zudem, dass der Lärm und die Schallübertragung für die über der Wohnung der Streithelfer lebende Mieterin trotz Schwerhörigkeit selbst ohne Hörgerät zu hören und zu spüren sei.

- 3 Die auf Verurteilung zur Beseitigung der näher bezeichneten Lärmstörungen, auf Feststellung eines Mietminderungsrechts von fünfzig Prozent bis zur Beseitigung der Lärmstörungen und auf Rückzahlung einer wegen der geltend gemachten Minderung insoweit nur unter Vorbehalt gezahlten Miete in Höhe von insgesamt 9.038,11 € nebst Zinsen gerichtete Klage hat in den Vorinstanzen keinen Erfolg gehabt. Hiergegen wendet sich die Klägerin in vollem Umfang mit ihrer Nichtzulassungsbeschwerde.

## II.

- 4 Die statthafte und auch im Übrigen zulässige Nichtzulassungsbeschwerde der Klägerin (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, § 544 ZPO; § 26 Nr. 8 EGZPO) ist begründet.

5                   1. Das Berufungsgericht (LG Berlin, GE 2016, 1388) hat zur Begründung  
seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

6                   Die von der Klägerin geltend gemachten Ansprüche auf Beseitigung der  
von ihr behaupteten Lärmbelästigung, auf Feststellung der Mietminderung und  
auf Rückzahlung vermeintlich zuviel gezahlter Miete setzten sämtlich voraus,  
dass die von ihr gemietete Wohnung in einem nicht unerheblichen Maße in ihrer  
Tauglichkeit beeinträchtigt sei. Insoweit habe das Amtsgericht aber zutreffend  
festgestellt, dass die von der Klägerin selbst in ihrer Wohnung wahrnehmbare  
"Geräusch- und Erschütterungskulisse" nicht das normale Maß des in einer  
Mietwohnung sozial Zumutbaren überschreite.

7                   Auch ohne dahingehende Beschaffenheitsvereinbarung der Parteien sei-  
en zwar nicht nur die generellen Ruhezeiten des Nachts und in der Mittagszeit  
zu beachten, sondern müssten die Mieter auch darauf achten, dass Kinder in  
der Wohnung bei ihren Spielen auf Hausbewohner Rücksicht nehmen. Ebenso  
sei Kinderlärm aus Nachbarwohnungen nicht in jeglicher Form, Dauer und In-  
tensität von Mitmietern hinzunehmen, nur weil er von Kindern stamme. Grund-  
sätzlich sei vielmehr bei jeder Art von Lärm unter Einschluss von Kinderlärm auf  
die Belange und das Ruhebedürfnis der Nachbarn Rücksicht zu nehmen, wobei  
die Erziehungsberechtigten auch verpflichtet seien, Kinder zu einem rücksichts-  
vollen Verhalten bezüglich ihrer Bewegungen und akustischen Äußerungen an-  
zuhalten. Das danach von der Klägerin in ihrer Wohnung hinzunehmende Maß  
an Lebensäußerungen seitens der Streithelfer, ihrer Kinder oder sonstiger  
Nachbarn sei im Streitfall jedoch noch nicht überschritten.

8                   Der Klägerin habe bereits bei ihrem Einzug in das Haus bekannt sein  
müssen, dass in die dortigen Wohnungen nach deren Zuschnitt auch Familien  
einzögen. Im Übrigen handele es sich unstreitig um ein Haus, das mit Hilfe öf-  
fentlicher Mittel errichtet worden sei und so aufgrund geförderter Mieten gerade

auch für Familien mit mehreren Kindern attraktiven Wohnraum biete, der so auf dem freien Markt in Berliner Innenstadtlagen kaum zu bezahlbaren Mieten vorhanden sei. Von den Mietern solcher Wohnungen sei aber ein höheres Maß an "Geräuschtoleranz" zu erwarten als von Mietern extrem teurer oder als seniorengerecht angebotener Wohnungen.

9 Die in den Lärmprotokollen der Klägerin notierten Störungen gäben ganz überwiegend im Durchschnitt für etwa jeden zweiten Tag Störungen in den Morgenstunden zwischen 6.00 bis 8.00 Uhr und in den Abendstunden etwa von 17.00 bis 20.00 Uhr wieder, wobei an Wochenenden teilweise noch tagsüber Störungen sowie gelegentliche Störungen an verschiedenen Wochentagen mitten in der Nacht vermerkt seien. Soweit die Lärmprotokolle überwiegend Eintragungen wie "Lautes Hin und Her Rennen, Poltern, Stampfen, Herumtrampeln" oder "Springen auf Boden" und "laute Sprache", "Vater brüllt, Kind schreit" enthielten, seien Kinder im Kleinkindalter - anders als Erwachsene - aber nicht zu einer differenzierten verbalen Auseinandersetzung und zu einer leisen Art der Fortbewegung fähig. Rennen und festes Auftreten stellten bei Kleinkindern die normalen Fortbewegungsarten dar, auch wenn dies von der Klägerin als Poltern oder Stampfen empfunden werde. Ebenso entspreche es dem natürlichen Bewegungsdrang von Kindern, Wege mehrfach "abzulaufen"; durch diese natürlich angelegten ständigen Wiederholungen schafften Kinder sich überhaupt erst die Voraussetzung zu einer differenzierten Bewegungsfähigkeit. Dies sei von Mietern als ein Schritt der natürlichen Entwicklung von Kindern hinzunehmen und entspreche normaler Wohnnutzung.

10 Soweit die Klägerin in den Lärmprotokollen ein Schreien und Brüllen von Kindern vermerkt habe, sei in diesen akustischen Einwirkungen auf die Räume der Klägerin ebenfalls keine (erhebliche) Gebrauchsbeeinträchtigung zu sehen. Kleinkinder seien naturgemäß nicht in der Lage, ihren Unmut und Unbehagen

differenziert auszudrücken und bedienten sich akustischer Äußerungen, die von anderen Personen als Schreien oder Brüllen wahrgenommen würden. Auch diese akustischen Einwirkungen stellten das normale Maß einer Wohnnutzung durch kleine Kinder dar. Soweit in den Protokollen ein Brüllen des Streithelfers zu 2 notiert sei, sei dies in fast allen Fällen darauf gerichtet gewesen, die zuvor wohl als zu laut empfundenen Kinder aufzufordern, ihrerseits Ruhe zu geben und ein Schreien zu unterlassen. Damit zeigten die notierten Äußerungen aber, dass gerade die Nachbarn sich bemühten, ihre Kinder zu einem rücksichtsvollen Verhalten gegenüber den Mitmietern zu bewegen. Dass sich die lautstark äussernden Erwachsenen dabei selbst als Störung der Nachbarschaft und als wenig erzieherisch wertvoll erwiesen, sei zwar aus pädagogischer Sicht nicht wünschenswert, als Zeichen der ständigen nervlichen Anspannung der mit der Erziehung von Kleinkindern betrauten Erwachsenen aber in dem geringen von der Klägerin geschilderten Rahmen noch als sozial adäquat zu akzeptieren. Sofern die Klägerin gelegentlich ein nächtliches Schreien von Kindern wahrgenommen habe, stelle auch dies keine erhebliche Beeinträchtigung des Wohngebrauchs dar; es entspreche vielmehr üblicher Wohnnutzung, dass Kinder bei einer Erkrankung oder nächtlicher Angst auch einmal weinten oder schrien.

11           Soweit die Klägerin in ihren Lärmprotokollen die Eintragung "s.o." vorgenommen habe, sei im Übrigen nicht erkennbar, auf welche obigen Eintragungen sie Bezug genommen habe. Bezüglich derjenigen Zeiträume, für die die Klägerin zwar eine Minderung der Miete geltend mache, hinsichtlich derer es - wie für die Zeiträume von Juli 2014 bis Februar 2015 sowie für Juni 2015 und den gesamten Zeitraum seit August 2015 - aber an konkretem Vortrag fehle, sei überhaupt keine Beeinträchtigung des Mietgebrauchs zu erkennen. Insoweit habe das Amtsgericht die Beweisaufnahme zutreffend als unzulässig abgelehnt.

- 12            2. Die hiergegen gerichtete Nichtzulassungsbeschwerde der Klägerin führt gemäß § 544 Abs. 7 ZPO zur Aufhebung des Berufungsurteils. Die angefochtene Entscheidung verletzt in entscheidungserheblicher Weise den Anspruch der Klägerin auf Gewährung rechtlichen Gehörs (Art. 103 Abs. 1 GG). Dieses Grundrecht gebietet es, dass sich das Gericht mit allen wesentlichen Punkten des Vortrags einer Partei auseinandersetzt. Zwar muss es nicht jede Erwägung in den Urteilsgründen ausdrücklich erörtern. Aus dem Gesamtzusammenhang muss aber hervorgehen, dass es die wesentlichen Punkte berücksichtigt und in seine Überlegungen mit einbezogen hat (Senatsbeschlüsse vom 5. April 2005 - VIII ZR 160/04, NJW 2005, 1950, unter II 2 b; vom 14. Juli 2009 - VIII ZR 295/08, WuM 2009, 539 Rn. 5). Daran mangelt es hier. Denn das Berufungsgericht hat - wie die Nichtzulassungsbeschwerde mit Recht rügt - den Kern des Vorbringens der Klägerin zu Art, Intensität, Häufigkeit und Dauer der ihrem Klagebegehren zugrunde liegenden Lärmstörungen verkannt und dadurch bereits im Ansatz die entscheidungserhebliche Abwägung der einander gegenüber stehenden Interessen verfehlt. Darüber hinaus hat es einen wesentlichen Teil des Klagevorbringens unter grundlegender Missachtung bestehender Substantiierungsanforderungen übergangen.
- 13            a) Es entspricht allgemeiner Auffassung, dass in einem Mehrfamilienhaus gelegentlich auftretende Lärmbeeinträchtigungen grundsätzlich als sozial adäquat hinzunehmen sind und für die betroffenen Mitmieter deshalb noch nicht ohne Weiteres einen Mangel der Mietsache im Sinne von § 536 BGB begründen (Senatsurteil vom 29. Februar 2012 - VIII ZR 155/11, NJW 2012, 1647 Rn. 11). Dazu zählt auch üblicher Kinderlärm, den das Immissionsschutzrecht des Bundes und der Länder (z.B. § 22 Abs. 1a BImSchG, § 6 Abs. 1 LImSchG Bln) für seinen Bereich als grundsätzlich sozial adäquat und damit zumutbar behandelt, was - auch wenn diese Maßstäbe für die mietrechtliche Pflichtenlage keine unmittelbare Wirkung entfalten können (Staudinger/Emmerich, BGB,

Neubearb. 2014, § 535 Rn. 27; Dötsch, ZfIR 2012, 458, 461) - gewisse Ausstrahlungswirkungen auf die ohnehin schon längst in diese Richtung tendierende Verkehrsanschauung zur Toleranz gegenüber solchen Geräuschemissionen und darüber auf die mietrechtlichen Abwägungsprozesse hat, die ihrerseits allerdings zugleich durch das Gebot zumutbarer gegenseitiger Rücksichtnahme geprägt sind (vgl. Senatsurteil vom 29. April 2015 - VIII ZR 197/14, BGHZ 205, 177 Rn. 26 ff. mwN).

14           Vor diesem Hintergrund geht die ganz überwiegende Instanzrechtsprechung deshalb für Fallgestaltungen, die mit dem Streitfall vergleichbar sind (zu einem Sonderfall etwa LG Münster, NJW 2009, 3730, 3731 [autistisches Kind]), zutreffend davon aus, dass zwar auf der einen Seite Geräuschemissionen, die ihren Ursprung in einem altersgerecht üblichen kindlichen Verhalten haben, gegebenenfalls auch unter Inkaufnahme erhöhter Grenzwerte für Lärm und entsprechender Begleiterscheinungen kindlichen Verhaltens, grundsätzlich hinzunehmen sind, auf der anderen Seite jedoch die insoweit zu fordernde erhöhte Toleranz auch Grenzen hat. Diese sind hierbei jeweils im Einzelfall zu bestimmen 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 oder durch zumutbare oder sogar gebotene bauliche Maßnahmen (z.B. BayObLG, NJW-RR 1994, 598, 599; OLG Düsseldorf, NJW 2009, 3377 f. [jeweils WEG-Sachen]; OLG Düsseldorf, OLGR 1997, 89, 91; LG Berlin [Zivilkammer 62], WuM 1999, 329; LG München I, NJW-RR 2005, 598; LG Köln, Urteil vom 30. Oktober 2008 - 6 S 403/07, juris Rn. 6 ff.).

15           b) Auch das Berufungsgericht ist von diesem Ansatz ausgegangen und hat ausgeführt, dass Kinderlärm aus Nachbarwohnungen nicht in jeglicher Form, Dauer und Intensität von Mitmietern hinzunehmen ist, nur weil er eben

von Kindern stamme, sondern dass grundsätzlich bei jeder Art von Lärm unter Einschluss von Kinderlärm auf die Belange und das Ruhebedürfnis der Nachbarn Rücksicht zu nehmen ist. Das Berufungsgericht hat jedoch bei Anlegung dieses Maßstabs wesentliches Vorbringen der Klägerin zu Art, Intensität, Frequenz und Dauer der auf ihre Wohnung einwirkenden Geräusche und Erschütterungen übergangen. Insbesondere hat es sich durch die lediglich kursorische Auswertung der vorgelegten Lärmprotokolle den Blick für den Kern des in jeder Hinsicht mit Substanz unterlegten Vorbringens der Klägerin verstellt, der darin besteht, dass die von den Kindern der Streithelfer wie auch von den Streithelfern selbst ausgehenden Geräuschemissionen jedes noch irgendwie hinzunehmende Maß überschritten haben.

16           Insoweit kann, wie die Nichtzulassungsbeschwerde anhand der unter Beweis gestellten Eintragungen in den Lärmprotokollen im Einzelnen erläutert hat und wie sich auch aus den übrigen, für das Nichtzulassungsbeschwerdeverfahren als richtig zu unterstellenden Eintragungen in den vorgelegten Lärmprotokollen ohne Weiteres erschließt, schlechthin nicht davon die Rede sein, dass die protokollierten Geräuschemissionen und Erschütterungen in ihrer bemerkenswerten Frequenz und Dauer noch als Ausdruck eines natürlichen Bewegungsdrangs von Kindern darauf abgezielt hätten, durch ihre "natürlich angelegten, ständigen Wiederholungen ... die Voraussetzungen zu einer differenzierten Bewegungsfähigkeit" zu schaffen und hierüber "als ein Schritt der natürlichen Entwicklung von Kindern" normaler Wohnnutzung zu entsprechen. Ebenso hat das, was in auffälliger Häufigkeit und Wiederkehr in den Lärmprotokollen etwa als familiäre Auseinandersetzung, "Riesentheater" oder Schreien und Brüllen insbesondere des Streithelfers zu 2 verzeichnet ist, nur wenig mit dem gemein, was als eine noch im üblichen Rahmen liegende erzieherische Einwirkung verstanden werden kann, um "die zuvor wohl als zu laut empfundenen Kinder aufzufordern, ihrerseits Ruhe zu geben und ein Schreien zu unterlassen".

17 Dass hinsichtlich der als Mangel der Mietsache gerügten Geräuschemissionen und Erschütterungen ein unauflöslicher Widerspruch zwischen den vorgelegten Lärmprotokollen und dem dazu gehaltenen Klagevortrag bestanden hat, der das Berufungsgericht möglicherweise hätte veranlassen können, nach vorheriger Erörterung etwaiger Widersprüche den unmissverständlich auf einen Mangel hinauslaufenden Klagevortrag bei seiner Würdigung in der geschehenen Weise außer Betracht zu lassen und stattdessen den nach seiner Sicht nicht mangeltauglichen Eintragungen in den Protokollen den Vorzug zu geben, ist nicht erkennbar. Das gilt umso mehr, als es einer Vorlage der Lärmprotokolle noch nicht einmal bedurft hätte, weil die Immissionsbelastung, derer die Klägerin sich in ihrer Wohnung seit Jahren ausgesetzt sieht, in ihrem dargestellten Klagevorbringen nach Art, Intensität, Dauer und Häufigkeit in einer den Kern ihres Angriffs kennzeichnenden Weise mit ausreichender Substanz beschrieben war (vgl. zuletzt Senatsbeschluss vom 21. Februar 2017 - VIII ZR 1/16, NJW 2017, 1877 Rn. 11 f., 14 mwN).

18 c) Darüber hinaus hat das Berufungsgericht den Anspruch der Klägerin auf Gewährung rechtlichen Gehörs (Art. 103 Abs. 1 GG) auch dadurch verletzt, dass es - wie die Nichtzulassungsbeschwerde ebenfalls mit Recht beanstandet - diejenigen Störungszeiträume als unsubstantiiert dargestellt außer Betracht gelassen hat, hinsichtlich derer kein Lärmprotokoll vorgelegt war; denn auch dieses Vorgehen findet im Prozessrecht keine Stütze mehr (vgl. Senatsurteil vom 15. Februar 2017 - VIII ZR 284/15, juris Rn. 16 mwN). Insoweit hat das Berufungsgericht grundlegend verkannt, dass es nach der ständigen Rechtsprechung des Senats bei wiederkehrenden Beeinträchtigungen durch Lärm nicht der Vorlage eines detaillierten Protokolls bedarf. 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 (Senatsurteile vom 29. Februar

2012 - VIII ZR 155/11, aaO Rn. 17; vom 20. Juni 2012 - VIII ZR 268/11, NJW-RR 2012, 977 Rn. 18; jeweils mwN; Senatsbeschluss vom 21. Februar 2017 - VIII ZR 1/16, aaO Rn. 12). Das ist - wie die Nichtzulassungsbeschwerde anhand des Vorbringens der Klägerin in den Tatsacheninstanzen im Einzelnen belegt hat - geschehen, so dass das Berufungsgericht dieses Vorbringen genauso wie dasjenige zu den protokollierten Geschehnissen hätte berücksichtigen und die angetretenen Beweise hätte erheben müssen.

### III.

19

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass das Berufungsgericht bei Berücksichtigung des übergangenen Vorbringens der Klägerin und Erhebung der angetretenen Beweise zu einer anderen Beurteilung des Falles gekommen wäre, ist das Urteil aufzuheben. Der Rechtsstreit ist zu diesem Zweck gemäß § 544 Abs. 7 ZPO zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, wobei der Senat von der Möglichkeit des § 563 Abs. 1 Satz 2 ZPO Gebrauch macht. Dabei wird das Berufungsgericht zu erwägen haben, ob es über den angetretenen Zeugenbeweis und eine nach der Sachlage voraussichtlich gebotene Anhörung der Klägerin (§ 141 Abs. 1 Satz 1 ZPO) hinaus nicht auch angebracht erscheint, sich durch Einnahme eines Augenscheins über die etwa zur Hellhörigkeit des Hauses vorgetragenen örtlichen Verhältnisse zu vergewissern sowie sich dazu gegebenenfalls ergänzend sach-

verständlich beraten zu lassen (§ 144 Abs. 1 Satz 1 ZPO; vgl. auch Senatsbeschluss vom 21. Februar 2017 - VIII ZR 1/16, aaO Rn. 15).

Dr. Milger

Dr. Hessel

Dr. Achilles

Dr. Schneider

Kosziol

Vorinstanzen:

AG Berlin-Mitte, Entscheidung vom 22.12.2015 - 5 C 213/15 -

LG Berlin, Entscheidung vom 05.09.2016 - 67 S 41/16 -