

# Mieter müssen mit Kinderlärm leben

## Grundsatzurteil verschärft Regeln für Mietminderung wegen Umweltmängeln

Von Diana Niedernhöfer, dpa

**L**ärmgeplagte Mieter dürften es künftig wesentlich schwerer haben, wenn sie ihre Miete wegen des Krachs mindern wollen. Das ergibt sich aus einem Grundsatzurteil, in dem der Bundesgerichtshof (BGH) gestern die Rechte von Vermietern und nicht zuletzt die von Kindern stärkte.

**Der konkrete Fall:** Es ging um Jugendliche, die abends und am Wochenende auf einem Bolzplatz nahe der Erdgeschosswohnung der Hamburger Mieter lärmten. „Schüsse gegen den Metallzaun, Schreie, Rufe“, beschrieb Mieteranwalt Peter Wassermann gestern in Karlsruhe die Situation. Seine Mandanten hätten die Terrasse nicht mehr nutzen können. Wassermann war gleich nach Beginn der Verhandlung in die Defensive geraten. Denn die Vorsitzende Richterin Karin Milger machte keinen Hehl daraus, dass ihr Senat vom vorausgegangenen Urteil des Landgerichts Hamburg wenig hält. Dieses hatte Mietminderungen unter anderem mit dem Argument gebilligt, bei Abschluss des Mietvertrages 1993 seien der Bau des Bolzplatzes 2010 und der daraus folgende Lärm nicht absehbar gewesen. Viele Gerichte billigten mit diesem Argument in der Vergangenheit Mietminderungen wegen Umweltmängeln wie etwa Baulärm.

**Das Grundsatzurteil:** Diese bisherige Vorgehensweise wischte der BGH gestern mit seiner Grundsatzentscheidung vom Tisch: „Der Mieter kann nicht erwarten, dass der Vermieter für den Fortbestand der

Umweltbedingungen jahrelang geradesteht“, sagte Richterin Milger in Karlsruhe. Will heißen: Der BGH sieht in einem normalen Vertrag wie dem vorliegenden keine entsprechende „stillschweigende“ Übereinkunft von Mieter und Vermieter darüber, dass es um die Wohnung auch in Zukunft ruhig bleibt. Vielmehr verlangen die Bundesrichter „konkrete Anhaltspunkte“ für eine derartige Vereinbarung. Es sollte also in irgendeiner Form in den Papieren stehen. „Lebensfremd“, heißt es dazu vom Deutschen Mieterbund (DMB), der das Urteil heftig kritisiert. „Künftig dürften Mietminderungen wegen Umweltmängeln nur noch im Einzelfall möglich sein“, sagte ein DMB-Sprecher. Der Eigentümerverband Haus & Grund meinte dagegen: „Diese Entscheidung entspricht dem üblichen Gerechtigkeitsempfinden.“

Denn weiter kommt es künftig darauf an, ob der Vermieter irgendeinen Einfluss auf den Lärm hat. In der Vergangenheit war dies eher unwichtig bei der Beurteilung von Mietminderungen.

**Die Kinder:** Außerdem stärkte der BGH das Recht von Kindern auf Krach. „Kinderlärm ist Musik“, sagte Richterin Milger und bezog sich dabei auf eine 2011 eingeführte Norm, wonach Lebensäußerungen von Kindern kein Lärm sind und akzeptiert werden müssen. Eingeführt worden war die Regel nach Prozessen um Kitas zwischen Anrainern und Stadtverwaltungen. Jugendliche sind von der Privilegierung jedoch ausgeschlossen. Deshalb wird es beim Landgericht Hamburg auch darauf ankommen, wie alt die kickenden Jungs und Mädchen eigentlich sind.



Der Krach vom Bolzplatz ist kein Grund für weniger Miete, sagt der BGH.