

Kündigung wegen Lärms BGH so beweisen Sie Ihren Anspruch

Sie hatten schon einmal unangenehme Mieter, die Sie gerne loswerden wollten? Vielleicht gab es endlose Beschwerden wegen Rauch im Treppenhaus oder Vermüllung der Gemeinschaftsflächen. Eine der häufigsten Ursachen ist aber tatsächlich Lärmbelästigung. Diese müssen Sie bei einer Kündigung gut belegen – jedoch nicht bis ins kleinste Detail. Vor einigen Tagen veröffentlichte der BGH dazu ein aktuelles Urteil.

Eine Vermieterin hatte immer wieder Ärger mit ihren Mietern, einer 5-köpfigen Familie. Diese machten durch ständige Ruhestörung auf sich aufmerksam. Immer wieder beschwerten sich die Nachbarn, weil teilweise bis Mitternacht lautes Schreien, Stampfen, Türenschiagen, Möbelrücken und Poltern zu hören war. Dass das unerträglich nervt, kann man sich vorstellen – schlimm für die Nachbarn und auch für die Vermieterin, wenn es nämlich zu einer Mietminderung kommt.

Vorinstanzen mit Schock-Entscheidung für die Vermieterin

Also kündigte die Vermieterin ordentlich und dann 3 Monate später fristlos. Auf beide Kündigungen folgte keine Reaktion, weshalb die Vermieterin auf Räumung klagte. Doch dann der Schock: Sowohl das Amtsgericht als auch das Landgericht wiesen die Klage ab. Der Grund: Sie habe die Ursache des Lärms nicht exakt dargelegt und nicht beschrieben, was in der Wohnung vorgefallen sei. Außerdem werteten die Gerichte die Anwesenheit zweier Kinder in der Wohnung zur Entlastung der Mieter: Bei Kinderlärm handle es sich um „sozialadäquaten Lärm“.

BGH sieht das anders

Die Vermieterin klagte sich bis vor den BGH und hatte hier bessere Karten, denn die Bundesrichter gaben ihr Recht (BGH, Beschluss v. 22.06.2021, Az. VIII ZR 134/20). Sie habe den Lärm nach Zeitpunkt, Art, Intensität, Dauer und Häufigkeit deutlich protokolliert und dem Gericht ein konkretes Lärmprotokoll vorgelegt. Zur Ursache des Lärms bzw. den Vorgängen in der Wohnung müsse sie keine Angaben machen und könne dies auch gar nicht – schließlich habe sie keinen Einblick in die Wohnung. Der BGH ging sogar noch einen Schritt weiter und warf dem Landgericht vor, es habe den Anspruch der Klägerin auf rechtliches Gehör (gemäß Art. 103 Abs. 1 GG) verletzt. Er sah keinen Grund, hier von Kinderlärm auszugehen. Denn schließlich war die Kündigung ausreichend begründet worden. Laut BGH handelte es sich bei dem Lärmprotokoll um einen Zeugenbeweis.