



Pressemitteilung 59 / 26.07.2019

Rachelärm

Lärmattacken als Antwort auf subjektiv empfundene Störungen muss der Vermieter nicht hinnehmen.

Das Amtsgericht München verurteilte am 18.01.2019 das beklagte Ehepaar mit deren zwei Kindern im Kindergarten- und Grundschulalter, ihre in einem der oberen Stockwerke gelegene Zwei-Zimmer-Mietwohnung in München-Taufkirchen zu räumen und an die klagende Vermieterfirma bis 31.05.2019 herauszugeben.

In einem vorangegangenen Kündigungsprozess u.a. wegen - von den Beklagten dort auch bestrittenen - lauten Lärmens war mit der Klägerin vergleichsweise vereinbart worden, dass der Mietvertrag über die damals bewohnte Wohnung im August 2017 durch einen anderen über die jetzige Wohnung ersetzt werden sollte.

Die Klägerin trägt vor, dass sie die Familie im Februar 2018 wegen Lärms, insbesondere durch Schlagen eines Gegenstandes auf den Boden, täglich zwischen 7.00h und 2.00h, abgemahnt habe. Nach kurzer Besserung habe die Familie von März bis Mai 2018 wieder in 28 zeitlich genau bezeichneten Fällen, jeweils zwischen 13.20h und 06.10h bis zu viermal pro Nacht durch lautes Knallen mit Bodenvibrationen unzumutbare Belästigungen für ihre Nachbarn verursacht. In dem mehrstöckigen Mietshaus sei es bis zum Einzug der Beklagten ruhig gewesen. Schon kurz nach dem Einzug hätten sich die Nachbarn zu beschweren begonnen. Die Polizei habe mehrmals gerufen werden müssen.

Die Beklagten bestreiten, für die Ruhestörungen verantwortlich zu sein und beschuldigen umgekehrt drei andere Nachbarfamilien.

Das Gericht vernahm sieben Nachbarn und einen Mitarbeiter der Hausverwaltung. Ein taubstummer Nachbar erklärte via Dolmetscher, seit dem Einzug der Familie bis dahin unbekannte Vibrationen verspürt zu haben, wegen derer er sich schließlich bei der Hausverwaltung beschwert habe. Der unter den Beklagten wohnende Nachbar beschrieb ein Geräusch, wie wenn jemand Hanteln auf den Boden fallen lassen würde. Der als Sozialarbeiter für die Klägerin tätige Zeuge gab an, schon in der früheren Wohnung bei einem Hausbesuch der damals unter den Beklagten

Richter am Amtsgericht als weiterer aufsichtführender Richter Klaus-Peter Jüngst - Pressesprecher -

wohnenden Familie miterlebt zu haben, dass Laufgeräusche der zweijährigen Tochter umgehend von der Wohnung der Beklagten aus mit einem solchen Knallgeräusch beantwortet worden seien. Andere Nachbarn hätten damals angegeben, dass die Knallgeräusche auch durch Toilettenspülung oder nächtliches Baden oder Duschen ausgelöst worden seien. Nach dem Auszug der Beklagten aus dem vorherigen Wohnanwesen sei es dort zu keinerlei Beschwerden über entsprechende Knallgeräusche mehr gekommen.

Der zuständige Richter am Amtsgericht München glaubte den Zeugen und hielt die durch die Klagepartei am 28.05.2019 erklärte fristlose Kündigung für rechtens:

„Das Gericht ist nach den Angaben der einvernommenen Zeugen überzeugt, dass die lauten Knallgeräusche durch die Beklagten absichtlich verursacht werden, vermutlich als Reaktion auf anderweitige durch die Beklagten als zu laut empfundene Geräusche aus anderen Wohnungen.(...) Dieses Bild wird letztlich dadurch abgerundet, dass bereits in dem vorherigen Wohnanwesen der Beklagten durch Nachbarn Beschwerden über ähnliche Knallgeräusche geführt wurden, die nach dem Auszug der Beklagten beendet waren. (...) Auch ist zu berücksichtigen, dass die Geräusche auch in den späten Abend- und Nachtstunden verursacht werden und insoweit erhebliche Auswirkungen auf den Hausfrieden zeitigen. Die Fortsetzung des Mietvertragsverhältnisses für die Klägerin ist aufgrund der nachhaltigen Störung des Hausfriedens (...) unzumutbar.(...) Hierbei sieht das Gericht, dass die Kündigung des Mietverhältnisses einen schweren Eingriff in den persönlichen Lebensbereich der Beklagten darstellt, welche als Familie mit zwei kleinen Kindern zudem besonders von dem Verlust der Wohnung getroffen werden. (...) Andererseits ist zu berücksichtigen, dass die Klägerin bereits in einem früheren Räumungsprozess, der unter anderem wegen gleichgelagerter Beschwerden von Nachbarn geführt wurde, den Beklagten (...) den Bezug der hiesigen Wohnung ermöglicht hat. Bereits kurz nach dem Einzug kam es zu massiven Lärmbelästigungen durch die Beklagten, was vermuten lässt, dass die Beklagten sich durch das Ergebnis des Räumungsvergleichs möglicherweise in ihrem Verhalten bestärkt gesehen haben.“

Urteil des Amtsgerichts München vom 18.01.2019, Aktenzeichen 417 C 12146/18

Das Urteil ist nach Rücknahme der eingelegten Berufung nun rechtskräftig.

Klaus-Peter Jüngst