

Miete mindern bei Kinderlärm?

Wer ein Mehrfamilienhaus bewohnt oder vermietet, braucht gute Nerven. Lärm, geparkte Kinderwagen oder Kratzer auf dem Parkett gehören zum Alltag und müssen toleriert werden, oder? Was dürfen Kinder im Mehrparteienhaus und was dürfen sie nicht?

Sagen wir es gerade heraus: Familien mit aufgeweckten Kindern rangieren auf der Beliebtheitsskala von Eigentümern und Nachbarn nicht ganz oben. Ärger durch Krach, Unordnung, Zerstörung sind oft vorprogrammiert. Doch, was hilft's, nach Auffassung der meisten Gerichte müssen Nachbarn Kinderlärm im üblichen und zumutbaren Ausmaß tolerieren.

Einfach mal die Miete mindern, weil ein Säugling in der Nachbarwohnung nächtelang den Schlaf raubt, funktioniert nicht. Babys schreien nun mal, anders können sie ihre Bedürfnisse nicht ausdrücken. Kleine Kinder dürfen in der Wohnung ihren Bewegungsdrang ausleben, – also hüpfen, kreischen, poltern und einiges mehr. All das gehört zur normalen Wohnungsnutzung. Und natürlich dürfen auch Freunde zum Spielen mit nach Hause gebracht werden. Kein Vermieter hat das Recht, einer Familie deshalb zu kündigen.

Rücksicht nehmen, Ruhezeiten einhalten

Alles hat aber Grenzen. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat 2017 ein Urteil gefällt (Az.: VIII ZR 226/16), wonach Mieter schier endloses Geschrei und Gepolter aus der Nachbarwohnung nicht hinnehmen müssen.

Wann der Lärm unzumutbar wird, hängt vom Einzelfall ab. Um die Miete zu mindern, reicht es laut Bundesrichter aus, Form, Dauer und Intensität des Lärms zu beschreiben. Entscheidend dabei ist das Alter der Kinder. Nachwuchs im Grundschulalter gilt als verständig, er sollte auf andere Rücksicht nehmen können und sich an die Ruhezeiten halten, wenn die Eltern ihn darauf hinweisen. Ruhezeiten gelten, wenn nicht anders im Mietvertrag vereinbart, von 13 bis 15 Uhr und von 22 bis 7 Uhr.

Musizieren ist erlaubt und darf vom Vermieter nicht grundsätzlich verboten werden. Wie jeder erwachsene Mieter darf auch ein Kind täglich bis zu zwei Stunden außerhalb der Ruhezeiten auf seinem Instrument spielen. Dabei ist es egal, ob es bereits melodisch klingt oder einfach nur die Ohren strapaziert. Je lauter das Instrument, desto kürzer soll die Übungszeit ausfallen.

Kinderwagen im Hausflur

Gibt es einen Fahrstuhl oder ist der Hausflur so eng, dass ein Kinderwagen den Fluchtweg versperrt, darf der Wagen nicht abgestellt werden. Trifft das nicht zu, dürfen Eltern ihren Kinderwagen im Treppenhaus stehen lassen. Pauschale „Parkverbote“ sind unwirksam. Anders verhält es sich bei Fahrrädern und Rollern. Die gehören in den Keller, auf den Fahrradabstellplatz oder in die Wohnung.

Ballspielen oder auch toben sind im Treppenhaus, im Aufzug, im Keller und auf dem Dachboden nicht erlaubt. Eltern müssen darauf achten. Gibt es laut Mietvertrag die Erlaubnis Hof oder Garten zu nutzen, dürfen Kinder auch hier spielen. Prinzipiell können Eltern für ihre Kinder Rutsche, Planschbecken oder Sandkasten aufstellen. Allerdings ist es wünschenswert, die Mitmieter nicht vor vollendete Tatsachen zu stellen.

Ist den Nachbarn der Spielplatz zu laut, können sie dennoch keine Mietminderung verlangen. Auch hierfür gibt es eine Entscheidung des BGH (Az.: VIII ZR 197/14): Anwohner haben den Lärm von Kindertagesstätten und Spielplätzen hinzunehmen.