

Kinder in der Wohnung

Für Familien gelten in der Wohnung besondere Rechte: Kinder dürfen sich altersgemäß verhalten. Dies müssen auch Nachbarn tolerieren.

Dürfen Kinder Lärm machen?

Säuglinge und Kleinkinder:

Bei Säuglingen und Kleinkinder lachen, schreien und weinen zu allen Tages- und Nachtzeiten. Das ist ein natürliches Verhalten und kann gar nicht verhindert werden. Wenn damit Störungen verbunden sind, muss das von den Hausbewohnern geduldet werden. Ein Minderungsrecht steht diesen nicht zu.

Kinder:

Selbstverständlich dürfen Kinder auch in der Wohnung spielen. Es ist aber darauf zu achten, dass während der allgemeinen Ruhezeiten (13.00 bis 15.00 Uhr und 22.00 bis 7.00 Uhr) kein unnötiger Lärm verursacht wird.

Grundsätzlich gilt: Eltern müssen erzieherisch auf ihre Kinder einwirken und sie zur Rücksichtnahme auf die Hausgemeinschaft anhalten. Ob das gelingt, hängt von der Einsichts- und Verständnisfähigkeit der Kinder ab, eine genaue Altersgrenze lässt sich hier nicht angeben.

Herumtoben im Treppenhaus

Klar ist aber, dass die übrigen Hausbewohner nicht durch mutwilligen Lärm gestört werden dürfen. Hierzu gehört bspw. das Herumtoben von Kindern im Treppenhaus, oder das Spielen mit dem Aufzug.

Im Rahmen ihrer Aufsichtspflicht müssen Eltern solche Lärmstörungen unterbinden.

Jugendliche:

Sie müssen sich, wie Erwachsene auch, an die üblichen Gepflogenheiten halten: Insbesondere lautes Musikhören müssen Nachbarn nicht hinnehmen.

Dürfen Mieter einen Kinderwagen im Treppenhaus abstellen?

Wenn im Mietvertrag oder durch die Hausordnung nichts anders geregelt ist, dürfen Mieter grundsätzlich einen Kinderwagen im Treppenhaus abstellen. Durch das Abstellen des Kinderwagens dürfen die übrigen Mitbewohner, etwa wegen eines ungünstigen Zuschnitts des Treppenhauses, allerdings nicht erheblich belästigt werden.

Kann der Kinderwagen aber unproblematisch in die Wohnung transportiert werden oder gibt es einen Aufzug, dann gibt es auch keinen Grund, den Wagen im Treppenhaus abzustellen.

Vorsicht bei vorformulierten Mietverträgen

Ist das Abstellen eines Kinderwagens im Mietvertrag oder in der Hausordnung geregelt, gilt grundsätzlich, was dort vereinbart ist. Es gibt aber vorformulierte Verträge, die ein generelles Verbot enthalten. Wenn in solchen Fällen für das Abstellen des Kinderwagens ausreichend Platz ist und kein Mitbewohner hierdurch gestört wird, ist das Verbot unwirksam. Das bedeutet, das Aufstellen des Kinderwagens ist dann erlaubt.

Dürfen Kinder auf den gemeinschaftlichen Außenanlagen spielen?

Ist keine Regelung im Mietvertrag enthalten, kommt es auf die Zweckbestimmung der Außenanlage an. In Zier- und Vorgärten ist im Allgemeinen das Spielen nicht erlaubt, da solche Anlagen nur der Verschönerung der ganzen Wohnanlage dienen.

Spielen erlaubt

Handelt es sich hingegen um schlichte Hof- und Grünflächen, ist den Kindern das Spielen und Sporttreiben auf Hof- und Grünflächen grundsätzlich erlaubt. Es dürfen auch fremde Kinder zum Spielen eingeladen werden. Damit verbundene übliche und gewöhnliche Geräusche sind unvermeidlich und von den übrigen Bewohnern der Wohnanlage hinzunehmen.

Es ist sogar von einigen Gerichten gestattet worden, dass Schaukeln und Sandkasten aufgestellt werden dürfen, da dies zur vertragsgemäßen Nutzung des Gartens zählt.

Ballspiele, insbesondere Basketball- und Fußballspielen auf einem Hof, kann der Vermieter aber untersagen. Hierdurch wird nämlich oft das erträgliche und zumutbare Maß an Lärmstörung erheblich überschritten.

Spiele verboten

Ist im Mietvertrag geregelt, dass die Mieter die Außenanlagen nicht nutzen dürfen, ist diese Vereinbarung grundsätzlich bindend. Etwas Anderes gilt nur, wenn im Rahmen eines Formularmietvertrags ein solches generelles Nutzungsverbot eine Schikane darstellt und rechtsmissbräuchlich ist.

Das kann nur in jedem Einzelfall entschieden werden, ist aber bspw. dann der Fall, wenn in einer Wohnanlage überwiegend Familien mit Kindern leben und keine sachlichen Gründe für ein Spielverbot auf der Außenanlage erkennbar sind.

Spielplatz-Lärm

Gibt es einen Spielplatz in der Nähe einer Wohnanlage müssen die Bewohner dieser Wohnanlage hiervon ausgehende Geräusche von spielenden Kindern und Jugendlichen hinnehmen.

Wie sind Kinder bei der Umlage von Betriebskosten zu berücksichtigen?

Die Personenzahl einer Familie ist natürlich nur dann von Bedeutung, wenn Betriebskosten nach der Personenzahl umgelegt werden. Auch ein Säugling ist hier als volle Person in Ansatz zu bringen.

Mieter müssen ihren Vermieter deshalb über jede Änderung der Personenzahl der Familie informieren.

Können Mieter kündigen, wenn sie Familienzuwachs erwarten und die Wohnung zu klein wird?

Grundsätzlich sind Mieter an vertraglich vereinbarte Laufzeiten, bzw. vereinbarte Kündigungsausschlüsse und Kündigungsverzichte gebunden. Auch bei Familienzuwachs gibt es kein Sonderkündigungsrecht.

Nachmieter stellen

Aber Mieter können ein berechtigtes Interesse an einer vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses haben, wenn eine Wohnung nach der Geburt eines Kindes zu klein wird. In diesen Fällen sind Mieter berechtigt, das Mietverhältnis gegen Nachmieterstellung vorzeitig zu beenden. Der Vermieter muss hierbei mitwirken und darf geeignete Nachmieter nicht ablehnen. Tut er es dennoch, wird der Mieter nach einer bestimmten Zeit von der weiteren Mietzahlungsverpflichtung frei.

Pro Person 9 m²

Ob eine Wohnung zu klein wird, ist in jedem Einzelfall zu entscheiden. Anhaltspunkte für die Beurteilung liefern die Wohnungsaufsichtsgesetze der Länder. Nach § 7 Abs. 1 des Hessischen Wohnungsaufsichtsgesetzes müssen in einer Wohnung pro Person 9 m² Fläche vorhanden sein. Weitere Kriterien sind aber auch die Anzahl der Zimmer und der konkrete Zugschnitt der Wohnung.

Stand: Juni 2009