

## Rechtlicher Hintergrund Wann stellen spielende Kinder einen "Mietmangel" dar?

Manchmal kommt es im Haus zum Streit darüber, ob Geräusche, die von spielenden Kindern verursacht werden, von den restlichen Mietern zu akzeptieren sind. Streitig und nervenbelastend für Mitmieter kann auch ein ständig weinendes Kleinkind sein. Bei der Frage, wann spielende Kinder einen Mangel im Rechtssinne darstellen, mit der Folge, dass sich belästigt fühlende Mieter möglicherweise eine Mietminderung vornehmen können, sind sowohl den Interessen junger Familien als auch den Interessen der Mitmieter nach Ruhe und Erholung Rechnung zu tragen.

**G**rundsätzlich ist Kinderlärm in einem Mietshaus als üblich und sozialadäquat hinzunehmen. Spielen also die Nachbarskinder in der Umgebung, kann hiergegen im Regelfall nichts unternommen werden. Zwei Einschränkungen bestehen jedoch: Zu den üblichen Ruhezeiten, etwa zur Mittagszeit und Abend/Nachtzeit, muss kein ständiger Geräuschpegel von spielenden Kindern geduldet werden. Die weitere Ausnahme besteht im mutwilligen Lärm. Hierunter kann man das Springen von Tischen und Stühlen verstehen, wenn dieses zu erhöhtem Lärm führt und auch das ständige Schlagen von Türen.

Störungen durch nächtliches Baby- oder Kindergeschrei sind eine unvermeidliche Begleiterscheinung menschlicher Entwicklung und als solche zu dulden. Das gilt auch für stark weinende oder schreiende Kinder, da dieses Verhalten in vielen Fällen von den Eltern nicht beeinflussbar ist.

Es bleibt also festzuhalten, dass sich gestört fühlende Mitmieter nur in engen Ausnahmefällen die Miete wegen Kindergeräuschen mindern können. Auch das Spielen im Hof mit dem damit verbundenen Geräuschen ist zu akzeptieren. Es besteht in der Rechtsprechung eine gefestigte Auffassung, dass Kindern auch außerhalb der eigentlichen Wohnung Platz zum Spielen zur Verfügung stehen muss. Vorsicht aber: Sie können als Mieter nicht einfach Geräte im Hof aufstellen, da Sie den Hof in aller Regel nicht gemietet haben. Ihr Vermieter ist aber berechtigt, Geräte nach seinen Vorstellungen, wie etwa Sandkisten oder Rutschen, auf dem Hof zuzulassen und das Fußballspielen im Hof zu erlauben.



Foto: S.Hofschlaeger/pixelio.de

**Tipp:** Weigert sich der Vermieter zum Überlassen der Hoffläche ohne triftigen Grund, kann hiergegen möglicherweise vorgegangen werden. Zum bestimmungsgemäßen Gebrauch der Mietsache kann auch das Spielen von Kindern auf der Hoffläche gehören, das kommt auf den Einzelfall an. Einzelne Gerichte haben dies bereits bestätigt. Noch besser ist es, eine entsprechende Regelung im Mietvertrag aufzunehmen.

Übrigens können Sie als Mitmieter nur sehr eingeschränkt mit einem möglicherweise tatsächlich bestehenden erhöhten Ruhebedürfnis, beispielsweise durch Krankheit, argumentieren. Liegt bei Ihnen ein solches Ruhebedürfnis vor, müssen Sie dem bei der Auswahl Ihres Wohnortes Rechnung tragen und gegebenenfalls umziehen.

Generell gilt auch öffentlich-rechtlich, dass Geräuscheinwirkungen durch Kinder privilegiert sind. Zum einen bestimmt das § 22 Absatz 1a BImSchG, zum anderen hat dies das Bundesverwaltungsgericht in mehreren Entscheidungen bestätigt, unter anderem durch Beschluss vom 05.06.2013, Az.: 7 B 1.13.

*Ein Beitrag von Rechtsanwalt Falk Ostmann,  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht,  
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht*

*Dingeldein Rechtsanwälte; Bickenbach, Darmstadt, Bensheim, Gernsheim, Ober-Ramstadt.  
www.dingeldein.de*

Anzeige

# Im Erbrecht und Familienrecht optimal aufgestellt

## Dingeldein • Rechtsanwälte

5 x in Südhessen



Rechtsanwalt  
Günther Dingeldein

Fachanwalt für Erbrecht  
Fachanwalt für Familienrecht  
Fachanwalt für Arbeitsrecht



Rechtsanwalt  
Martin Wahlers

Fachanwalt für Erbrecht  
Fachanwalt für Familienrecht  
Fachanwalt für  
Versicherungsrecht



Rechtsanwalt  
Markus Arras

Fachanwalt für Erbrecht  
Fachanwalt für Steuerrecht



Rechtsanwalt  
Thomas Waegt

Fachanwalt für Familienrecht  
Fachanwalt für Steuerrecht



Rechtsanwältin  
Jutta Biergans

Fachanwältin für Familienrecht  
Fachanwältin für Medizinrecht  
Fachanwältin für Sozialrecht  
Mediatorin

64404 Bickenbach  
Bachgasse 1  
0 62 57 / 8 89 50

64579 Gernsheim  
Wallstraße 7  
0 62 58 / 8 33 80

64625 Bensheim  
Burgstraße 4 a  
0 62 51 / 5 83 61 50

64283 Darmstadt  
Adelungstraße 23  
0 61 51 / 50 13 80

64372 Ober-Ramstadt  
Nieder-Flamstädter Straße 70  
0 61 54 / 80 39 80

[www.dingeldein.de](http://www.dingeldein.de)