



**Informationen der Kinderbeauftragten
Leben mit Kindern in München**

Urteile

Wichtiger Hinweis

Die folgenden Auszüge aus Urteilen sollen nur einen Überblick über die aktuellen Tendenzen der Rechtsprechung im Bereich „Wohnen mit Kindern“ verschaffen.

Alle Urteile sind Einzelfallentscheidungen. Sie haben keine allgemeine Gültigkeit.

Die Gerichte entscheiden oft unterschiedlich, aber es gibt vor Gericht in den letzten Jahren eindeutig eine Tendenz, die besonderen Belange und Bedürfnisse von Familien und Kindern ernst zu nehmen. Auch im pädagogischen Sinne.

Siehe dazu auch „Grundsätzliches über das Nachbarrecht“ und „Grundsatzblatt Konfliktlösung“

Literaturverweise und Verzeichnis der Abkürzungen

Schmidt-Futterer, Wolfgang:
Mietrecht / hrsg. von: Blank, Hubertus. 8. Aufl. – München: Beck Juristischer Verl., 2003.
ISBN 3406472710

Stürzer, Rudolf; Koch, Michael:
Vermieter-Lexikon. 8. Aufl.
– Freiburg im Breisgau; Berlin;
München: Haufe-Verl., 2004

Das Mieterlexikon / hrsg. von:
Deutscher Mieterbund. (o.O.):
Goldmann-Verl., 2005.
ISBN 3442166578

**Mieterrechte und Mieterpflichten /
hrsg. von:** Deutscher Mieterbund.
Planneg: WRS, Verl. Wirtschaft, Recht
und Steuern, 1998

AG: Amtsgericht

BGH: Bundesgerichtshof

DWW: Deutsche Wohnungswirtschaft

i.V.m.: in Verbindung mit

LG: Landgericht

MDR: Monatsschrift für Deutsches
Recht (Zeitschrift).
Redaktionsadresse: Verlag Dr. Otto
Schmidt KG, Postfach 511026, 50968
Köln, ISSN 0340-1812

MM: Mietrechtliche Mitteilungen –
Beilage im Mietermagazin (Zeitschrift) /
hrsg. von: Berliner Mieterverein e.V.,
Landesverband Berlin im Deutschen
Mieterbund, Wilhelmstraße 74,
10117 Berlin

NJW: Neue Juristische Wochenschrift
(Zeitschrift). Schriftleiter:
Rechtsanwalt Dr. Achim Schunder.
Schriftleitung: Beethovenstraße 7b,
60325 Frankfurt am Main, Postfach
110241, 60037 Frankfurt am Main

NZM: Neue Zeitschrift für Miet- und
Wohnungsrecht (Zeitschrift).
Schriftleiter: Dr. Andreas Kuppus.
Schriftleitung: Beethovenstraße 7b,
60325 Frankfurt am Main,
Postfach 110241,
60037 Frankfurt am Main

OLG: Oberlandesgericht

Rn.: Randnummer

WM: Wohnungswirtschaft und
Mietrecht (Zeitschrift) / hrsg. von:
Deutscher Mieterbund e.V.,
Littenstraße 10, 10179 Berlin.
DMB Verlags- und Verwaltungsgesellschaft

ZMR: Zeitschrift für Miet- und
Raumrecht (Zeitschrift). Werner-
Verlag GmbH, ISSN 0340-7497



1. Nutzung der Gemeinschaftsanlagen

1.1. Wo dürfen Kinder spielen?

– notwendig ist ... die Möglichkeit für Kinder sich außerhalb der eigentlichen Wohnräume dem Alter entsprechend gefahrlos und ungehindert im Spiel entfalten zu können.

Schmidt – Futterer, § 536 BGB, Rn. 102; LG Freiburg ZMR 1976, 210

– spielen mit Freunden auf gemeinschaftlichen Grundstücksflächen ist erlaubt.

LG Heidelberg WM 1997, 38; LG Berlin WM 1987, 212; AG Solingen WM 1980, 112; LG Heidelberg, 23. Okt. 96, Az: 8 S 2/96

– Vermieter darf geteerten Innenhof eines Mietshauses zum Spielen zulassen.

LG Berlin WM 1987, 212; LG Berlin, 16. Jan. 86, Az: 61 S 288/85

– ob Kinder die zum Haus gehörenden Außenanlagen mitbenutzen dürfen, ist im Einzelfall zu entscheiden, zunächst ist der Mietvertrag maßgebend.

Schmidt – Futterer, § 535 BGB, Rn. 332

– Kinderlärm aus Spielplatz oder Innenhof ist üblich und als sozial adäquat hinzunehmen.

LG Heidelberg WM 1997, 38; LG München I WM 1987, 121; AG Köln WM 1993, 606; LG Heidelberg, 23. Okt. 96, Az: 8 S 2/96

– üblicher Kinderlärm muss geduldet werden.

OLG Düsseldorf WM 1997, 221; OLG Düsseldorf, 11. Okt. 95, Az: 9 U 51/95

– Lärm, ausgehend von einer zur Wohnanlage gehörenden Grünfläche muss geduldet werden.

LG München I WM 1987, 121; LG München, 25. April 89, Az: 1 T 14129/88

– muss das Spielen auf den Hof- und Grünflächen erlaubt werden, dürfen auch fremde Kinder eingeladen werden.

LG Heidelberg WM 97, 38; AG Solingen WM 1980, 112; LG Heidelberg, 23. Okt. 96, Az: 8 S 2/96

– ohne entgegenstehende Regelungen dürfen Kinder der Hausbewohner zusammen mit Freunden auf Grünflächen/im Garagenbereich spielen.

LG Heidelberg WM 1997, 38

– darf der Mieter Hof und Garten mitbenutzen, ist das Verbot fremde Kinder zum Spielen einzuladen, unwirksam.

AG Solingen WM 1980, 112

– wer ein erhöhtes Ruhebedürfnis hat, muss dies bei der Auswahl seiner Wohnung mit einem entsprechenden Wohnumfeld berücksichtigen.

Schmidt – Futterer, § 536 BGB, Rn. 103

– bei der Prüfung der Beeinträchtigung ist von der Anfälligkeit eines durchschnittlich Lärmempfindlichen auszugehen.

LG Köln WM 1987, 272; (AG Kiel, 18. Mai 89, Az: 13 c 35/89

1.2 Aufsichtspflicht der Eltern

– Eltern sind im Rahmen der Aufsichtspflicht für das Verhalten der Kinder verantwortlich; Alter, Charakter, Eigenart des Kindes sowie Zumutbarkeit der Eltern in ihren jeweiligen Verhältnissen sind hierbei zu berücksichtigen.

BGH WM 1986, 340

– Eltern sollen darauf achten, dass Kinder die Ruhezeiten einhalten.

Mieterrechte und Mieterpflichten, S. 56

– Gebot der Rücksichtnahme z.B. gegenüber kranken Nachbarn:

entscheidend ist, was verständige Eltern unter vernünftigen Anforderungen unternehmen müssen, um Schädigungen Dritter durch ihr Kind zu verhindern.

Schmidt – Futterer, § 535 BGB, Rn. 334

1.3. Verbote – Hausordnung

– allgemeine Ruhezeiten: mittags 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr, abends 22.00 Uhr bis 7.00 Uhr.

Schmidt Futterer, § 535 BGB, Rn. 293

– andere Meinung: 22.00 Uhr bis 8.00 Uhr.

Stürzer / Koch, M 130

– vereinzelt werden auch Ruhezeiten mittags von 12.00 Uhr bis 14.00 Uhr bzw. abends schon ab 20.00 Uhr vertreten, sowie besondere Ruhezeiten am Wochenende: samstags morgens bis 8.00 Uhr und sonntags ganztägig.

OLG Braunschweig WM 1986, 353

– der Vermieter darf von den allgemein üblichen Ruhezeiten durch die Hausordnung nur dann abweichen, wenn gravierende Störungen erfasst werden sollen.

BGH WM 1998, 738; BGH, 10. Sep. 98, Az: VZB 11/98

– Regelungen in der Hausordnung dürfen nicht willkürlich sein; sie müssen sich an den Bedürfnissen der Bewohner orientieren.

Schmidt – Futterer, § 535 BGB, Rn. 302

– Regelungen in der Hausordnung, die den Mieter unangemessen benachteiligen, sind unbillig.

Schmidt – Futterer, § 535 BGB, Rn. 302; AG Köln WM 1998, 738 BGB

– wenn keine Regelung im Mietvertrag ist: Nutzung von Zier- und Vorgärten ist generell zu verneinen, da diese Gärten von der Zweckbe-

stimmung her ausschließlich eine optische Bedeutung beigemessen wird.

Schmidt – Futterer, § 535 BGB, Rn. 332

– auch bei der Nutzung von großen Rasenflächen kann die Zweckbestimmung entscheidend sein.

Schmidt – Futterer, § 535 BGB, Rn. 333:

– dient die Anlage der Ruhe älterer Menschen, kann das Spielen auf diesen Flächen untersagt werden.

Schmidt – Futterer, § 535 BGB, Rn. 333

– werden die Wohnungen verstärkt an Familien mit Kindern vermietet, kann ein Verbot auf solchen Flächen zu spielen, nicht wirksam sein.

Schmid – Futterer, § 535 BGB, Rn. 333

– mietvertragliche Regelungen, die die Nutzung von Garten und Rasenflächen ausschließen, sind grundsätzlich bindend.

Mieterlexikon, S. 261

– Ausnahme: Rechtsmissbrauch bzw. Schikane (Mieterlexikon, S. 261) z.B. bei Spielverbot, wenn keiner gestört wird.

– Zweifelhaft ist ein generelles Verbot des Betretens / Spielens auf Rasen durch Hausordnung.

Mieterlexikon, S. 261

kein Rechtsmissbrauch ist anzunehmen:

– wenn das Verbot die Ruhe der im Wohnblock lebenden älteren Mieter gewährleisten soll.

Schmidt – Futterer, § 535 BGB, Rn. 333

– wenn beim Basketball- und Fußballspielen auf dem Hof das erträgliche und zumutbare Maß an hin-

zunehmendem Lärm überschritten wird.

Schmidt – Futterer, § 536 BGB, Rn. 106; AG Berlin – Schöneberg DWW 1992, 53; MM 1991, 232; AG Schöneberg, 19. Nov. 91, Az: 11 C 303/91

– Verbote, die den Sinn haben, die Ruhe der Bewohner zu schützen, sind zu beachten.

www.kinderinfo.de/rechte/mieter.htm auf Seite 2

– der Vermieter kann die Hausordnung nur dann einseitig abändern, wenn dies zur ordnungsgemäßen Verwaltung und Bewirtschaftung notwendig ist und nicht willkürlich geschieht; einer Zustimmung der Mehrheit der Mieter bedarf es nicht.

AG Hamburg, WM 1981, 183

– hier dürfen den Mietern keinesfalls neue Pflichten auferlegt- oder bestehende Rechte eingeschränkt werden.

Schmidt – Futterer, § 535 BGB, Rn. 305

– eine allgemein durch die Hausordnung beachtliche Regelung zu Ruhe, Ordnung und Sauberkeit verkürzt nicht das Toleranzgebot gegenüber der Beurteilung der Wesentlichkeit von Kinderlärm.

LG Heidelberg WM 1997, 38; LG Heidelberg, 23. Okt. 96, Az: 8 S 2/96

1.4. Aufstellen eigener Spielgeräte

– Mieter kann während der Mietzeit zum Aufstellen von Schaukel und Sandkasten in angemessener Größe berechtigt sein.

AG Darmstadt WM 1986, 211; AG Darmstadt, 29. Aug. 85, Az: 33 C 1702/85

Anmerkung: Urteil bezieht sich unmittelbar nur auf ein Einfamilienhaus.

– die Mitbewohner des Hauses können dem Vermieter nicht verbieten lassen, einen Sandkasten aufzustellen.

AG Aachen WM 1987, 83; AG Aachen, 21. Nov. 86, Az: 14 c 318/86

– sofern keine entgegenstehende Regelung vorhanden ist, ist der Mieter auch ohne ausdrückliche Zustimmung des Vermieters berechtigt, Spielgeräte aufzustellen, sofern diese nicht fest mit dem Boden verbunden sind.

Stürzer / Koch, G6; AG Kerpen ZMR 2002, 924; AG Kerpen, 15. Jan. 02, Az: 20 C 443/01

– Dies gilt bei einem Mehrfamilienhaus nur, wenn der Garten groß genug ist und die Rechte anderer Mieter an der Gartennutzung nicht beeinträchtigt werden.

Stürzer / Koch, G6

– bei Beendigung des Mietverhältnisses kann der Vermieter den ursprünglichen Zustand verlangen.

Stürzer / Koch, G6

1.5. Kinderwagen im Hausflur bzw. Treppenhaus

– Hausflur bzw. Treppenhaus soll grundsätzlich freien Zugang zu den Wohnungen der Mieter ermöglichen.

AG München WM 1986, 307

– ob der Mieter einen Kinderwagen im Hausflur abstellen darf, richtet sich – soweit hierüber keine Vereinbarung getroffen ist – nach den Umständen des Einzelfalles.

AG Hannover WM 1987, 118; AG Hannover, 2. Feb. 87, Az: 536 C 11 299/86



– Abstellen von Gegenständen ist grundsätzlich unzulässig, wenn dem Wohnbereich zuordnungsfähig.

AG Köln WM 1984, 2, z.B. Schuhregal; AG Köln WM 1982, 86

– keine eindeutige Rechtslage bei Gegenständen, die nicht eindeutig und unmittelbar zuordnungsfähig sind.

Schmidt – Futterer, § 535 BGB, Rn. 289 -> Kinderwagen

– kein formularvertraglicher Ausschluss möglich.

LG Hamburg WM 1992, 188; LG Hamburg, 6. Aug. 91, Az: 316 S 110/91

– maßgeblich ist, ob im Hausflur Platz ist, dann ist das Abstellen zulässig und ob der Mietgebrauch anderer Mieter nicht übermäßig beeinträchtigt wird.

Mietrecht A – Z, 17. Auflage, S. 14; LG Berlin GE 1985, 735

– keine Regelung im Mietvertrag oder Hausordnung berechtigt grundsätzlich zum Abstellen, wenn keine andere Abstellmöglichkeit vorhanden.

– zulässig: Kinderwagen eines Mieters, wenn Nutzung und Zweckbestimmung des Hausflurs nicht unangemessen eingeschränkt wird.

LG Bielefeld WM 1993, 37; LG Hamburg WM 1992 188; AG Hamburg WM 2000, 303; AG Schöneberg, 12. Juli 99, Az: 109 C 121/99

– unzulässig: Kinderwagen von fremden Kindern, die Mieter nur betreut (Tagesmutter).

LG Hamburg WM 1992, 188; LG Hamburg, 6. Aug. 91, Az: 316 S 110/91

– Abstellen von Kinderwagen kann auch in der Hausordnung geregelt sein. Ein etwaiges Verbot kann un-

wirksam sein, wenn Mieter berechtigtes Interesse hat.

AG Hanau WM 1989, 366; AG Hagen WM 1984, 80; AG Landau WM 1988, 52; AG Hanau, 19. Jan. 89, Az: 34 C 1155/88

– Anbringung von Sicherungsmaßnahmen für Kinderwagen möglich.

AG Berlin - Wedding MM 1986, 366; AG Wedding, 24. Juni 86, Az: 6 C 255/86

Kinderwagen dürfen nicht im Flur abgestellt werden, wenn:

– Mitbewohner durch ungünstigen Zuschnitt des Hausflurs erheblich beeinträchtigt werden.

AG Berlin - Charlottenburg WM 1984, 80; AG Charlottenburg, 9. Dez. 83, Az: 16 C 762/83 A

– Kinderwagen problemlos mit Fahrstuhl in Wohnung transportierbar ist.

Schmidt – Futterer, § 535 BGB, Rn. 289; AG Berlin - Charlottenburg GE 1998, 49

– Vermieter kann Zustimmung zurückziehen, wenn Mieter kein berechtigtes Interesse mehr hat oder Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme vorliegt.

AG Hamburg WM 2000, 303 AG

2. Kinderlärm

2.1 im Wohngebäude

– Allgemeinheit hat ein Interesse an kinderfreundlicher Umgebung.

Mieterrechte und Mieterpflichten, S. 56

– Gerichte sind gegenüber Kinderlärm tolerant.

Mieterrechte und Mieterpflichten, S. 56

– Kinder haben dieselben Rechte und Pflichten wie Wohnungsmieter.

Das Mieterlexikon, S. 260

– angemessene Möglichkeiten zum Spielen als wichtige Voraussetzung für die Entwicklung der Kinder sind wichtig und zu dulden.

Mieterrechte und Mieterpflichten, S. 56

– Kinder dürfen inner- und außerhalb der Wohnung spielen: Lärm spielender Kinder muss in gewissem Umfang von jedem Hausbewohner hingenommen werden.

OLG Düsseldorf WM 1997, 221; LG München WM 1987, 121; OLG Düsseldorf, 11. Okt. 95, Az: 9 U 51/95

– Lachen, Weinen, Schreien von Kleinkindern ist als natürliches Verhalten zu dulden.

AG Kiel WM 1986, 240; AG Bergisch Gladbach WM 1983, 236; AG Aachen WM 1975, 38; AG Bergisch-Gladbach, 18. Mai 82, Az: 26 C 14/82; AG Kiel, 18. Mai 89, Az: 13 C 35/89

– Normaler Kinderlärm, infolge des natürlichen Spiel- und Bewegungstriebes der Kinder, ist zu dulden.

Schmidt – Futterer, § 535 BGB, Rn. 329, OLG Düsseldorf ZMR 1997, 181; AG Kassel WM 1991, 558; AG Starnberg WM 1992, 471; OLG Düsseldorf, 11. Okt. 95, Az: 9 U 51/95; AG Starnberg, 3. Juni 92, Az: 1 C 1021/91; AG Kassel, 23. April 91, Az: 872 C 855/91

– Mitbewohner können von Eltern nicht verlangen, dass sie nächtliches Geschrei eines Kleinkindes oder gelegentliches Türeenschlagen verhindern.

AG Kassel, 23. April 91, Az: 872 C 855/91

– Störungen durch nächtliches Baby- / Kindergeschrei sind unvermeidliche Folgen kindlicher Entwicklung und von den Nachbarn zu dulden (AG Bergisch Gladbach WM 1983, 236) und i.d.R. kein Kündigungsgrund.

LG Lübeck WM 1989, 627; AG Kiel WM 1989, 570; AG Kassel, 23. April 91, Az: 872 C 855/91

– zur vertragsgemäßen Nutzung der Wohnung gehört auch, dass Kinder in der Wohnung spielen dürfen.

Schmidt – Futterer, § 535 BGB, Rn. 329

– generell ist davon auszugehen, dass die Mieter in einem größeren Haus Lärmeinwirkungen hinnehmen müssen, wie sie in einem Haus mit mehreren Mietparteien unvermeidbar sind. Dies gilt auch für üblichen Kinderlärm.

Schmidt – Futterer, § 536 BGB, Rn. 105

– zur Beurteilung einer Geräuschbelästigung kommt es nicht auf die Empfindlichkeit des Betroffenen an, sondern darauf, wie ein normal empfindender Mensch ein Geräusch auf sich wirken lässt.

AG Kiel WM 1989, 570) (AG Kiel, 18. Mai 89, Az: 13 C 35/89

– es ist natürlich, dass Kinder durch die Wohnung laufen, toben und nicht bedenken, dass ihr Verhalten die Mitbewohner stören kann.

LG Lübeck WM 1989, 627

2.2 Lärm – Grenzen

– nur wenn dies aufgrund des Verständnisses des Kindes zumutbar ist, kann das Lärmen zu den allgemeinen Ruhezeiten untersagt werden.

Schmidt – Futterer, § 535 BGB, Rn. 330; § 536 BGB, Rn. 107, AG Neuss WM 1988, 264; AG Neuss, 1. Juli 88, Az: 36 C 232/88

– Grenze: intensive Störung anderer Hausbewohner, insbes. in den Ruhezeiten (von 13 Uhr bis 15 Uhr und 22 Uhr bis 7 Uhr).

Mieterlexikon, S. 260

– Aufsichtspflicht der Eltern

Mieterrechte und Mieterpflichten, S. 56, LG Hamburg WM 1983, 27

– Eltern müssen erzieherisch auf ein Verständnis der Hausbewohner hinwirken.

LG Lübeck WM 1989, 627; LG Lübeck, 31. Jan. 84, Az: 6 S 354/83

– Säuglingsgeschrei in der Nacht als rechtlich erhebliche Beeinträchtigung nur, wenn die Mutter schuld ist. Mieterlexikon, S. 296

– Eltern müssen insbesondere während der allgemeinen Ruhezeiten darauf achten, dass das Spielen ihrer Kinder nicht zu einer Störung der anderen Hausbewohner führt.

Mieterlexikon, S. 260

– Kündigung bei extremen (nächtlichen) Lärmstörungen möglich.

LG Berlin, 11. Jan. 99, Az: 62 S 290/98

– wegen von ihren Kindern verursachten Lärms ist (hier: taubstummen) Eltern kein Schuldvorwurf zu machen, wenn sie wirksame Maßnahmen zur Abhilfe getroffen haben.

Schmidt – Futterer, § 535 BGB, Rn. 330, LG Regensburg NZM 1999, 220

– auf die Ruhezeiten ist jedoch Rücksicht zu nehmen.

Schmidt – Futterer, § 535 BGB, Rn. 329

Kinder dürfen nicht:

– toben im Treppenhaus

Das Mieterlexikon, S. 260, BGH NJW-RR 1987, 13; LG Hamburg WM 1983, 27

– Weitsprung üben in der Wohnung; springen von Stühlen (mutwillig verursachter Lärm).

LG Köln WM 1971, 1996

– Rollschuh, Inline oder Fahrrad in den Gemeinschaftsräumen fahren oder den Aufzug zum Spiel benutzen.

Schmidt – Futterer, § 535 BGB, Rn. 331

2.3. Musikausübung in der Wohnung

– der Mieter hat grundsätzlich das Recht in seiner Wohnung zu musizieren, Vermieter kann dem Mieter dies im Mietvertrag oder der Hausordnung nicht verbieten, dies schränkt das Recht des Mieters auf freie Entfaltung übermäßig ein.

Mieterrechte und Mieterpflichten, S.53, BGH WM 98, 738; LG Düsseldorf, 22. Dez. 99, Az: 22 S 574/89

– das Musizierverbot durch Formularvertrag ist unzulässig.

Schmidt – Futterer, § 535 BGB, Rn. 386, Bub in Bub / Treier II Rn. 498

– das Musizieren kann aber im Mietvertrag (oder Hausordnung) auf bis zu zwei Stunden täglich eingeschränkt werden.

Stürzer / Koch, M 130, OLG Hamm NJW - RR 1986, 500 OLG Hamm, 7. Nov. 85, Az: 15 W 181/85

– beim Musizieren müssen die Ruhezeiten (mittags 13.00 bis 15.00 Uhr und von 22.00 Uhr abends bis 7.00 Uhr morgens) beachtet werden (Mieterlexikon, S. 399), in diesen Zeiten ist das Spielen von Instrumenten einzustellen.

– generell wird man außerhalb der Ruhezeiten eine Höchstdauer für das Musizieren von zwei bis drei Stunden täglich ansehen können.

BayObLG WM 1986, 148

– die erlaubte Spieldauer ist von vielen Faktoren abhängig, dem vorhandenen Schallschutz, der Lage des Gebäudes, der Art des Musikinstrumentes und des Musizierens und Ähnlichem.

Mieterrechte und Mieterpflichten S. 53



– zwei Stunden täglich auf einem Instrument zu spielen, seien ausreichend, meinen einige Gerichte

Mieterrechte und Mieterpflichten, S. 53; OLG Hamm MDR 86, 501; NJW 81, 465; OLG Hamm, 7. Nov. 85, Az: 15 W 181/85

– die stundenlange Wiederholung desselben Stückes kann durchaus eine Belästigung darstellen.

Stürzer / Koch, M 130

– Klavierspielen kann bis zu drei Stunden täglich zulässig sein.

BayObLG WM 1996, 488; LG Frankfurt / M. WM 1990, 287; LG Frankfurt, 12. Okt. 89, Az: 2/25 O 359/89

– Saxophon und Klarinette zwei Stunden täglich, sonntags eine Stunde.

Mieterrechte und Mieterpflichten S. 53; OLG Karlsruhe NJW - RR 89,1179

– Schlagzeugspielen von 45 Min. bis zu 1,5 Stunden, täglich außer sonntags.

LG Nürnberg - Fürth WM 92, 253; LG Nürnberg-Fürth, 17. Sep. 91, Az: 13 S 5296/90

– eine Verkürzung der Spieldauer im Einzelfall ist auch möglich, so kann Klavierspielen auf 1,5 Stunden, inklusive 30 Minuten für Fingerübungen, in einem hellhörigen Altbau reduziert werden.

AG Frankfurt / M. WM 97, 430; AG Frankfurt, 22. Mai 96, Az: 33 C 1437/90

– 1 bis 1,5 Stunden werden für gemeinsames Klavierspielen als angemessen angesehen.

OLG Frankfurt / M. WM 1984, 303; OLG Frankfurt, 22. Aug. 84, Az: 20 W 148/84

Im Einzelfall legen die Gerichte genaue Spielzeiten fest

3. Spielplatz

3.1 Notwendigkeit, Akzeptanz

– Kinder brauchen außerhalb der Wohnung ausreichend Platz, um sich gefahrlos und ungehindert im Spiel entfalten zu können.

Schmidt – Futterer, § 536 BGB, Rn. 102; LG Freiburg, ZMK 1976, 210

– Spielplätze gehören zum Wohnen und sind für eine kindliche Betätigung und Entwicklung unerlässlich.

VG Münster WM 1983, 176; VG Münster, 20. März 81, Az: 1 K 2229/79

– übliche Geräusche von Kleinkindern sind: Lachen, Weinen, Schreien

AG Bergisch Gladbach WM 1983, 236; AG Bergisch-Gladbach, 18. Mai 82, Az: 26 C 14/82

– Kinderlärm, verursacht durch einen in der Nähe liegenden Spielplatz oder einen Innenhof, ist üblich und als sozial adäquat hinzunehmen.

AG Köln WM 1993, 606; LG München WM 1987, 121; LG Heidelberg WM 1997, 38; LG Heidelberg, 23. Okt. 96, Az: 8 S 2/96; VG Braunschweig, 24. Juni 91, Az: 9 A 9014/91

– Nachbarn müssen Lärm, ausgehend von Spielplätzen, den diese Einrichtungen mit sich bringen, hinnehmen.

VG Münster WM 1983, 176; AG Aachen WM 1987, 83; OVM Münster WM 1987, 269; OVG Koblenz WM 1985, 378; LG München I WM 1987, 121; vgl. auch BGH WM 1993,277; VG Münster, 20. März 81, Az: 1 K 2229/79

Das OVG Münster WM 1987, 269: stellt in seiner „Bolzplatzentscheidung“ fest:

– Junge Menschen müssen sich austoben können (= elementares Bedürfnis jeden Kindes), die dabei gezeigten Lebensäußerungen, auch die erzeugten Geräusche, sind grundsätzlich allen anderen Menschen zumutbar.

– Wer Kinderlärm als lästig empfindet, hat selbst eine falsche Einstellung zu Kindern, die als selbst gesetzte Ursache rechtlich nicht relevant sein kann.

– Die Allgemeinheit hat ein Interesse an einer kinder- und jugendfreundlichen Umgebung.

BGH WM 1993, 277; Jugendzeltplatz BGH, 5. Feb. 93, Az: VZR 62/91

– Lärm von einem Spielplatz begründet i.d.R. kein Recht auf Mietminderung.

AG Köln WM 1993, 606

3.2 Benutzung, Ausstattung

– Kinder dürfen auch Spielkameraden von außerhalb der Wohnanlage mitbringen

Mieterrechte und Mieterpflichten S. 44; AG Berlin Tempelhof -Kreuzberg WM 1989, 286; LG Heidelberg, 23. Okt. 96, Az: 8 S 2/96

– Lärm zur üblichen Tageszeit ist grundsätzlich hinzunehmen

(Mieterrechte und Mieterpflichten S. 44)

Dies bezieht sich auch auf abendliche Nutzungen (da vor allem nur im Sommer) und Mittagszeit, sonst Härte für schulpflichtige Kinder im Winter. www.kinderinfo.de/rechte/mieter.htm auf Seite 3; VG Braunschweig AZ.: 9A9014/91

– Nutzung Spielplatz auch in der Mittagszeit für Kinder bis 12 Jahre.

Braunschweig AZ.: 9A9014/91; VG Braunschweig, 24. Juni 91, Az: 9 A 9014/91

– spezielle Lärmschutzmaßnahmen nur erforderlich bei Sonderformen wie z.B. Abenteuerspielplatz.

OVG Lüneburg NJW 1985, 217; VG Braunschweig, 29. Jan. 87, Az: 2 A 98/84

– Kinderspielplatz i.d.R. für Kleinkinder (Sandkasten / Schaukel).

Mieterrechte und Mieterpflichten S. 43

– Altersbeschränkung für die Benutzung von Spielplätzen sind i.d.R. unverbindliche Richtlinien

– ein zur Wohnanlage gehörender Spielplatz ist mitvermietet.

– Vermieter darf einen bestehenden Spielplatz nicht beseitigen.

Mieterrechte und Mieterpflichten S. 43

– der Mieter hat keinen Anspruch darauf, dass bestimmte Spielgeräte stehen bleiben; nur Grundbestand

Mieterrechte und Mieterpflichten S.44; LG Berlin NZM 1998, 860; LG Berlin, 28. Feb. 97, Az: 64 S 503/96

– Auswechseln von Sand: eine gesetzliche Regelung gibt es nicht; vom Robert-Koch-Institut wird ein jährlicher Austausch empfohlen.

Mieterrechte und Mieterpflichten S.44; AG Berlin-Schöneberg MM 1991, 101

– sachgerechte Wartung zur Verhinderung von Geräuschen der Spielgeräte.

VG Münster WM 1983, 176 Pflichten aus § 22 Abs. 1; § 3 Abs.1 und Abs. 2 BimschG

3.3 Errichtung von Spielplätzen

– gesunde Entwicklung der Kinder setzt gefahrloses und ungehindertes Spielen voraus.

Mieterlexikon, S. 261

– Vermieter darf entscheiden, wo auf dem Grundstück ein Spielplatz angelegt wird (OVG Berlin GE 94, 860), er darf Einzelheiten des Spielplatzes ändern, er bleibt aber verpflichtet, einen für die Größe der Wohnanlage angemessenen Grundbestand zu gewährleisten.

Mieterlexikon S. 261; LG Berlin GE 97, 940; OVG Berlin, 24. März 94, Az: 2 B 28.91

– Spielplätze sind auch in reinen Wohngebieten möglich.

VG Münster WM 1983, 176

– „Bedarf“ an Spielplätzen ergibt sich aus der Landesbauordnung, hier: Bayerische Bauordnung (BayBO)

– ein Spielplatz ist bei einem Neubau ab vier Wohnungen in geeigneter (verkehrsabgewandter) Lage anzulegen und zu unterhalten.

Art. 8 Abs. 1 BayBO

– bei bestehenden Gebäuden, mit mehr als drei Wohnungen, kann die Bauaufsichtsbehörde die Anlage oder Erweiterung eines Spielplatzes verlangen, z.B. wenn mehrere Familien mit Kindern einziehen.

Art. 8 Abs. 3 BayBO

– Größe richtet sich nach Art und Zahl der Wohnungen / Kinder.

Art 8 Abs. 1 BayBO

– freiwillige Gestaltungssatzung der LHM v. 08.05.1996 gibt im § 5 Richtlinien für die Beschaffenheit von Spielplätzen, DIN 18034.

– wenn die Art der Wohnungen oder ihre Umgebung die Anlage eines Kinderspielplatzes nicht erfordern, sind Ausnahmen möglich.

Art 8 Abs. 4 BayBO

Vorschriften:

– Freiflächengestaltungssatzung der LHM v. 08.05.1996

– Spielplätze und Freiräume zum Spielen DIN 18034

– Spielgeräte DIN-EN 1176

– Eigenschaften der Böden DIN-EN 1177

3.4 Spielplatz - Kosten

– erstmalige Anlage eines Spielplatzes gilt i.d.R. als umlagefähige Modernisierungsmaßnahme, weil er eine Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse darstellt.

Schmidt Futterer, § 559 BGB, Rn. 137

– i.d.R. keine Modernisierungsankündigung erforderlich; Bagatellgrenze /Wohneinheiten.

Schmidt Futterer § 559 BGB, Rn. 137; LG Berlin MM 1991, 330; LG Berlin, 25. April 91, Az: 61 S 344/90

– bloßer Austausch von Geräten fällt unter Instandsetzung und ist nicht umlagefähig.

Schmidt Futterer, § 556 BGB, Rn. 163

– zur umlagefähigen Pflege gehören die Reinigung und der ausdrücklich in § 2 Nr. 10 Betriebskostenverordnung aufgeführte turnusmäßige Austausch des Sandes, die Instandsetzung der Einfassungen, Überwachung und Reparatur von Spielgeräten, Anstrich und Reparaturen von Bänken und ähnliche Arbeiten; die Erstausrüstung gehört zu den Baukosten, die Ersatzbeschaffung zu den nicht umlagefähigen Instandsetzungskosten.

Schmidt Futterer § 556 BGB, Rn. 163



4. Mietminderung

4.1 keine Mietminderung:

– normale Lebensäußerungen von Kindern sind hinzunehmen und berechtigen nicht zur Mietminderung. Stürzer / Koch, M 113; AG Braunschweig, 25. Juni 99, Az: 117 C 1270/99

– Lärm aufgrund von üblichem Kinderverhalten ist hinzunehmen. AG Hannover WM 1987, 218; AG Hannover, 30. Mai 84, Az: 523 C 4320/84

– dazu zählen auch das Lachen, Weinen und Schreien von Kleinkindern. AG Bergisch Gladbach WM 1983, 236; AG Aachen WM 1975, 38; AG Starnberg WM 1992, 471

– bei Prüfung der Beeinträchtigung ist von der Anfälligkeit eines durchschnittlich lärmempfindlichen Menschen auszugehen. LG Köln WM 1987, 272; AG Kiel, 18. Mai 89, Az: 13 C 35/89

– eine persönliche übermäßige Empfindlichkeit von Nachbarn im Mehrfamilienhaus rechtfertigt daher keine Mietminderung. AG Münster WM 1991, 545; AG Kiel WM 1989, 570; AG Kiel, 18. Mai 89, Az: 13 C 35/89

– ebenso das Musizieren von Kindern außerhalb der Ruhezeiten. AG Münster WM 1991, 545; AG Münster, 5. Juli 91, Az: 4 C 83/91

– keine Mietminderung bei vertragsgemäßer Nutzung des Innenbereichs einer großen Wohnanlage für Sport und Spiel. LG München I WM 1987, 121; AG Köln WM 1993, 606; LG München, 27. Nov. 85, Az: 20 S 8842/85

– Lärm von Spielplätzen ist zu dulden, selbst bei Umwandlung von

Spiel- in Bolzplatz wurde schon die Minderung abgelehnt.

AG Köln WM 1993, 606; AG Köln, 13. Jan. 93, Az: 220 C 275/92; LG München, 27. Nov. 85, Az: 20 S 8842/85

4.2 Mietminderung:

– bei vermeidbarem Lärm innerhalb der allgemeinen Ruhezeiten; Minderung in Höhe von 10%, z.B. bei Getobe, Getrappel.

AG Neuss, WM 1988 264; LG Köln WM 1971, 96; AG Neuss, 1. Juli 88, Az: 36 C 232/88

– mutwillig verursachter Lärm muss nicht geduldet werden, wenn Kinder z.B. in der Wohnung Weitsprung oder Springen von Stühlen veranstalten.

LG Köln WM 1971, 96; AG Neuss WM 1988, 264 AG Neuss, 1. Juli 88, Az: 36 C 232/88

– übermäßiger Lärm (Springen von Stühlen usw.): 10 % Mietminderung. LG Köln WM 1971, 96

5. Randthemen

– der Mieter ist berechtigt am Haupteingang des Hauses einen Klingelknopf in einer Höhe anzubringen, der von seinen Kleinkindern erreicht wird.

AG Münster WM 1983, 176; AG Münster, 8. Feb. 83, Az: 4 C 7/83

– die Rücksichtnahme auf Empfindlichkeiten eines Singles schafft für den Vermieter keine Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung mit einer kinderreichen Familie.

AG Köln WM 1989, 570

– im Rahmen der Mieterselbstauskunft gehört die Frage nach Kinderwünschen zu den bedenklichen Fragen.

Schmidt – Futterer, § 543 BGB, Rn. 191; hier muss der Mieter nicht wahrheitsgemäß antworten