

Kinderlärm:

Wieviel Springen und Singen ist erlaubt?

Alle mögen Kinder, und viele beschwerten sich, wenn diese in der Nachbarwohnung ihren Bewegungsdrang ausleben. Kein Kind ist in einer Mietwohnung jedoch zur Grabesruhe verdammt.

«Geräusche von kleinen Kindern untertags gehören zum Alltag und sind zu tolerieren». Das hat das Genfer Berufungsgericht in einem Urteil vom 7. August letzten Jahres unmissverständlich festgehalten. Für Familien mit Kindern heisst das, dass die Kinder spielen, hüpfen, lachen, Fangen spielen, auf dem Bobbycar herumfahren, singen und auch mal kreischen dürfen. Auch der Besuch von Spielkameraden ist zulässig. Selbst eine Kindergeburtstagsparty kann der Vermieter nicht verbieten.

Wo SIE HILFE FINDEN!

Mieterinnen und Mieter, welche sich über ihre Rechte informieren wollen, finden Hilfe bei den Rechtsberatungsstellen des Mieterverbandes. (siehe: www.mieterverband.ch).

Zu respektieren sind natürlich die Ruhezeiten. Diese ergeben sich aus dem Mietvertrag und sind örtlich verschieden. Überall gilt aber ab 22 Uhr Nachtruhe. Ab dann sind lautes Spielen, Bobbycars und etwa eine Kindergeburtstagsparty nicht mehr erlaubt. Dass ein Kleinkind oder Baby auch während der Ruhezeiten einmal weint oder sich zu Boden wirft, ist aber nicht zu beanstanden. Das gehört halt zum normalen Leben und lässt sich nicht vermeiden. Wichtig ist jedenfalls festzuhalten: Es gibt keine Pflicht, Kinder mit Ritalin oder anderen Medikamenten ruhigzustellen.

Will ein Vermieter sein Haus von Kindergeräuschen freihalten, kann er seine Mieter entsprechend auswählen. Da unsere Rechtsordnung keinen Zwang zum Vertragsabschluss kennt, kann er Wohnungsbewerbern mit Kindern Absagen erteilen. In gewissen Fällen mag das ja ganz vernünftig sein, um künftige Konflikte zu vermeiden. Das heisst aber nicht, dass der Vermieter im Mietvertrag festlegen kann, eine Mieterin oder ein Paar dürfen keinen Nachwuchs bekommen. Eine solche Vertragsklausel würde zu tief in die Persönlichkeitsrechte eingreifen und wäre somit unverbindlich.

Kündigungsschutz?

Kann ein Vermieter einer Mieterin oder einem Paar kündigen, die ein Kind erwarten oder bekommen haben? Kaum, eine solche Kündigung ist missbräuchlich und liesse sich mit guten Erfolgs-

aussichten anfechten. Gemäss Art. 271a OR ist eine Kündigung unter anderem dann anfechtbar, «wenn sie ausgesprochen wird wegen Änderungen in der familiären Situation des Mieters, aus denen dem Vermieter keine wesentlichen Nachteile entstehen». Die Grenze des Zulässigen ist bei Kindergeräuschen gesetzlich nicht festgehalten.

Massgebend ist die Pflicht zu angemessener Rücksichtnahme und der Grundsatz, dass Mieter in der Wohnung ein normales Leben führen dürfen. Dieses Recht lässt sich vertraglich nicht einschränken. Deshalb sind allzu rigorose Ruhevorschriften in Mietverträgen und Hausordnungen unbeachtlich.

Wieviel Betrieb Kinder in der Mietwohnung machen dürfen, ist eine Frage, die meistens erst im Falle einer Kündigung aktuell wird. Will ein Vermieter eine Familie beispielsweise hinausstellen, weil ihr Kind nachts häufig laut lacht, kann sie die Kündigung anfechten. Dann prüft die Schlichtungsbehörde, ob die Beendigung des Mietverhältnisses gerechtfertigt ist. Zuerst bemüht sich diese in der Regel aber um eine Einigung zwischen den Beteiligten. Deshalb laufen solche Verfahren oft darauf hinaus, dass die betreffende Familie zwar auszieht, aber eine gewisse Fristverlängerung zugestanden erhält. Kaum eine Familie will auf Dauer in einem kinderfeindlichen Haus leben wo die Angst lauert, man könnte deswegen aus der Wohnung gemobbt werden.

Ebenfalls mit der Grenze des Zulässigen befassen müssen sich Schlichtungsbehörden und Gerichte, wenn sich Nachbarn durch Kindergeräusche gestört fühlen und deswegen eine Mietzinsreduktion verlangen. Übermässiger Kinderlärm gilt rechtlich als Mangel am Mietobjekt. Dadurch beeinträchtigte Mieter können eine angemessene Ermässigung des Mietzinses einfordern und den Vermieter sogar durch eine amtliche Hinterlegung der Miete zum Eingreifen drängen. Darum ging es beispielsweise im eingangs erwähnten Gerichtsurteil aus Genf.

Das Recht zu musizieren

Um ihre Fähigkeiten optimal zu fördern, lassen heute viele Eltern ihre Kinder ein Musikinstrument erlernen. Das bedingt, dass das Kind auf seinem Instrument

täglich übt, was den Nachbarn auch nicht immer gefällt. Hausmusik kann ein Vermieter jedoch nicht generell verbieten. Eine Ausnahme gilt für laute Instrumente wie Schlagzeug oder Trompete. Während der Ruhezeiten ist Hausmusik verboten. Zudem gibt es eine zeitliche Beschränkung. Auch ausserhalb der Ruhezeiten darf man in einer Mietwohnung höchstens zwei bis drei Stunden täglich musizieren. Manchmal finden sich in der Hausordnung oder im Mietvertrag genauere Regeln. Allzu einschränkend dürfen diese allerdings nicht sein. Eine Begrenzung auf nur eine Stunde Hausmusik pro Tag ist schon eher zu rigoros.

Auseinandersetzungen um nachbarschaftliche Geräusche lassen sich rechtlich selten befriedigend lösen. Deshalb empfiehlt es sich für alle Beteiligten, Toleranz walten zu lassen und Verständnis für die Bedürfnisse der anderen zu zeigen. Ist im Gespräch keine Lösung möglich, empfiehlt es sich halt oft, mittelfristig eine andere Wohnung zu suchen.

(11/2014)