

Schweizer Familie, 12.5.2010

Ruhe, bitte!

Fluglärm, Verkehrslärm, Baulärm, und dann macht auch noch der Nachbar Radau. Das wird manch einem zu viel – doch wie kann sich ein Mieter wehren? Die «Schweizer Familie» hat zwei Experten befragt.

Text **Marianne Siegenthaler**

Wenn der Nachbar mitten in der Nacht seine Wohnung ummöbliert, dazu die Musik voll aufgedreht hat und dann auch noch lautstark mit seiner Frau streitet, kann das ganz schön nerven. Aber auch wenn es nicht ganz so extrem laut zu- und hergeht und das Nachbarskind vielleicht «nur» gerne über Mittag Schlagzeug übt – Lärm sowie die Missachtung der Ruhezeiten führen häufig zu **Streit unter Mietern. Das bestätigt eine Studie der Berner Fachhochschule.** Kein Wunder, denn muss man in seinen eigenen vier Wänden Lärm erdulden, empfindet man das besonders störend. Schliesslich möchte man sich in seiner Wohnung vom Krach und von der Hektik des Alltags erholen und deshalb im wahren Sinn des Wortes seine Ruhe haben.

Unterschiedliches Ruhebedürfnis

Kommt dazu, dass der Streit um zu laute Musik, nächtliches Baden oder das Dauergebell des Hundes die gute Nachbarschaft ziemlich vergiften kann. Viele Lärmkonflikte sind heutzutage auf den geänderten Lebenswandel zurückzuführen. Früher standen die meisten Menschen zwischen sechs und sieben Uhr auf und gingen nach zehn Uhr abends ins Bett. Heute sind die Arbeitszeiten flexibler, und entsprechend unterschiedlich ist das Ruhebedürfnis einzelner Menschen. Kommt dazu, dass manche Menschen zu Hause arbeiten und sich daran stören, wenn beispielsweise Kinder über dem Arbeitsplatz herumtoben. Doch was kann man gegen die Lärmbelästigung des Nachbarn tun? ■

5 Fragen an Ruedi Spöndlin,

Rechtsberater beim Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverband in Zürich

Wie viel Lärm muss man als Wohnungsmieter von seinem Nachbarn ertragen?

Wer eine Wohnung mietet, muss Rücksicht auf seine Nachbarschaft nehmen, auch was deren Ruhebedürfnis angeht. Was das konkret heisst, ist allerdings recht unterschiedlich. Manchmal gibt es eine Hausordnung, in welcher die Details geregelt sind. Gültigkeit hat diese aber nur, wenn sich Vermieter und Mieter damit einverstanden erklärt haben.

Was ist konkret erlaubt und was nicht?

Alles, was zum normalen Leben gehört, kann den Mieterinnen und Mietern nicht verboten werden. Sie dürfen also gelegentlich Gäste empfangen, Feste feiern und natürlich auch Musizieren, Musik hören und TV schauen.

Wie viel Lärm verträgt es während der Ruhezeit?

Gespräche, Fernsehgerät und Radio müssen auf Zimmerlautstärke gestellt werden. Dusch- und Mitternacht

noch erlaubt, Toilettengang sowieso. Baden hingegen verursacht doch ziemlichen Lärm und ist mancherorts verboten.

Was ist mit dem Lärm, den Kinder verursachen?

Kinder dürfen in der Wohnung herumrennen und auch mit ihren Freunden spielen – auch wenn es etwas laut wird. Grundsätzlich müssen sich aber alle an die Ruhezeiten halten. Diese werden in den örtlichen Polizeivorschriften bestimmt, die über die Gemeindekanzlei erhältlich sind.

Massgeblich ist zudem die Hausordnung. In der Regel beginnt die Nachtruhe um 22 Uhr und endet um 7 Uhr. Manchmal gilt auch über Mittag eine Ruhezeit, in Zürich beispielsweise von 12 bis 14 Uhr.

Wie geht man vor, wenn man findet, dass der Nachbar zu laut ist?

Als Erstes sollte man den Nachbarn freundlich darauf ansprechen. Möglicherweise ist ihm gar nicht bewusst, dass er in der Nacht viel zu laut



Musik hört oder die Stöckelschuhe der Nachbarin auf dem Parkett erheblichen Lärm verursachen. Wenn das nichts nützt und man sich massiv gestört fühlt, kann man sich beim Vermieter beschweren. Falls dieser nicht reagiert, kann man allenfalls eine Mietzinsreduktion verlangen bzw. Druck machen, indem man

den Mietzins hinterlegt. Wirklich befriedigend lösen lassen sich Konflikte wegen Nachbarschaftslärm jedoch kaum auf dem Rechtsweg, sondern nur im Gespräch unter den Beteiligten.

Fotos: Apix, ZVG

Ruedi Spöndlin



Die einen sind am Feiern, die andern wollen schlafen – was nun?

➔ Rat für Mieter und Vermieter

Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband setzt sich unter anderem für ein mieterfreundliches Mietrecht und einen gut ausgebauten Mieterschutz ein. Er bietet seinen Mitgliedern verschiedene Dienstleistungen wie zum Beispiel Rechtsberatung an.
Zentralsekretariat Deutschschweiz, Bäckerstrasse 52, Zürich, Tel. 043 243 40 40, www.mieterverband.ch; rasche Hilfe bei mietrechtlichen Problemen: Mieterverband-Hotline, Tel. 0900 900800 (3.70Fr./Min.)

Im Hauseigentümerverband der Schweiz haben sich über 290 000 Wohneigentümer zusammengetan, um ihre Interessen zu wahren, sich beraten zu lassen oder auch günstiger Heizöl beziehen zu können.
Hauseigentümerverband Schweiz, Seefeldstrasse 60, Postfach, 8032 Zürich, 044 254 90 20, www.hev-schweiz.ch



5 Fragen an Thomas Oberle, Jurist beim Hauseigentümerverband Schweiz in Zürich

Wie geht man als Vermieter vor, wenn sich ein Mieter über seinen lärmigen Nachbarn beklagt?

Nach Art. 684 ZGB hat der Grundeigentümer bzw. der Nachbar alle übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum des Nachbarn zu unterlassen. Da das Lärmempfinden subjektiv ist, sollte der Vermieter also erst herausfinden, ob der Nachbar tatsächlich zu laut ist. Er kann Nachbarn fragen, ob sie ebenfalls unter dem Lärm leiden. Unter Umständen liegen Polizeirapporte vor. Diese sind ein Indiz für unzulässige Lärmverursachungen. Als Beweis taugen sie jedoch nur, wenn die Polizisten den Lärm selber gehört haben bzw. wenn dieser vom Lärmverursacher ein-

gestanden wurde.

Wie geht es weiter, wenn sich die Klage als berechtigt erweist?

Wenn die Klage berechtigt ist, muss der Vermieter handeln, weil er im Unterlassungsfall mit Mietzinsherabsetzungsbegehren rechnen muss. Denkbar ist auch, dass betroffene Mieter kündigen; der Vermieter riskiert somit auch Leerstände. Er wird den Mieter erst mündlich, dann schriftlich mahnen und mit Sanktionen drohen, falls er keine Rücksicht auf die anderen Mieter nimmt bzw. die Ruhezeiten nicht einhält.

Ist Lärm ein Kündigungsgrund?

Der Vermieter kann in schweren Fällen sogar eine ausserordentliche Kündigung in Erwägung ziehen. Allerdings sollte

man bedenken, dass der Mieter eine solche Kündigung in der Regel nicht akzeptiert und nicht von sich aus auszieht.

Der Vermieter müsste dann den Rechtsweg beschreiten, was lange dauern kann. Besser ist es deshalb, unter Einhaltung der ordentlichen Fristen und Termine zu kündigen.

Hilft eine Hausordnung, Konflikte wegen Lärm zu verhindern?

Das ZGB sowie die Polizeiverordnung regeln zwar schon einiges in Sachen Lärm, aber eine Hausordnung ist trotzdem sinnvoll. Dazu können Beschränkungen der Zeiten pro Tag, an denen musiziert werden darf, gehören, aber auch ein Leinenzwang für Hunde und Ähnli-

ches. Eine Hausordnung sollte stets Regelungen enthalten, die letztlich dem Schutz der Bewohner dienen.

Kann dem Mieter das Grillieren auf dem Balkon verboten werden?

Sofern der Mietvertrag kein ausdrückliches Verbot enthält, haben die Mieter das Recht, im Garten oder auf dem Balkon zu grillieren, sofern sie dabei auf die übrigen Bewohner und Nachbarn Rücksicht nehmen. Was die Lautstärke anbelangt, gilt, was auch bei der Wohnungsnutzung zu beachten ist: In der Regel ist ab zehn Uhr abends Ruhezeit, laute Gespräche, Musik und Gelächter sind dann zu vermeiden.



Thomas Oberle