

# Recht

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **82 (2007)**

Heft 4

PDF erstellt am: **22.07.2024**

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.



Dr. iur. Enrico Magro

Schriftliche Anfragen an:  
SVW  
Rechtsdienst  
Bucheggstrasse 109  
8042 Zürich

Telefonische Auskünfte:  
044 362 42 40  
Mo–Do 8.30–11.30 Uhr  
ruedi.schoch@svw.ch  
enrico.magro@svw.ch

# Rechtliches rund um Lärm

**Wann muss der Vermieter für Lärmimmissionen geradestehen? Welche rechtlichen Ansprüche haben die Mieter? Gelten bei der Kostenmiete besondere Regelungen? Das vorliegende Schwerpunktheft bietet Gelegenheit, die allgemeingültigen mietrechtlichen Grundsätze und die aktuelle Rechtsprechung zum Thema Lärm darzulegen.<sup>1</sup>**

Wenn Mieter von Lärm geplagt werden, fragen sie sich schnell einmal, was sie dagegen tun können. In der Regel wenden sich die Betroffenen zunächst an den Lärmverursacher. Dies ist in den seltensten Fällen der Vermieter selbst. Als Lärmverursacher treten regelmässig Mitmieter oder Nachbarn ausserhalb des Mietshauses in Erscheinung. Zu letzteren sind auch öffentliche Betriebe wie Flughäfen, Strassen oder Eisenbahnlinien zu zählen. In vielen Fällen bleiben direkte Reklamationen beim Lärmverursacher unergiebig.

Spätestens dann wird sich der betroffene Mieter fragen, welche Ansprüche ihm gegenüber dem Vermieter zustehen.

**MIETRECHTLICHE AUSGANGSLAGE.** Unter dem Randtitel «Pflichten des Vermieters» sieht Art. 256 Abs. 1 OR vor, dass der Vermieter verpflichtet ist, die Sache zum vereinbarten Zeitpunkt in einem «zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand» zu übergeben und in demselben zu erhalten. Die Mietsache ist demnach dann mangelhaft, wenn sie bei Mietbeginn oder während der Mietdauer in einem Zustand ist beziehungsweise in einen Zustand gerät, der nicht mehr dem vertraglich zugesicherten Zustand entspricht.

Der Begriff des vertraglichen Zustands – oder wie es das Gesetz ausdrückt: «der gebrauchstaugliche Zustand» – beurteilt sich im Grundsatz immer nach objektiven Kriterien. Ausgenommen davon sind diejenigen Fälle, in denen im Vertrag spezielle Zusicherungen (z.B. «kein Durchgangsverkehr») beziehungsweise spezielle Einschränkungen (z.B. «Eröffnung eines lärmintensiven Produktionsbetriebs auf dem Nachbargrundstück im nächsten Jahr») vorgesehen wurden. Ob die Musik vom Nachbarn oder die Immissionen von der Baustelle im Quartier zu einer Abweichung des vertraglichen beziehungsweise gebrauchstauglichen Zustands führen, beurteilt sich im Grundsatz somit danach, ob ein durchschnittlicher Mieter vernünftigerweise bezüglich der Qualität seines Mietobjektes

eine derartige Einschränkung in Kauf nehmen muss oder nicht. Subjektive Anschauungen oder Wunschvorstellungen des jeweiligen Mieters finden keine Berücksichtigung.

## **KEINE ANSPRÜCHE BEI BESTEHENDEM LÄRM.**

Konkret bedeutet dies, dass sämtlicher Lärm, der schon bei Vertragsabschluss vorhanden war oder zumindest erwartet werden durfte, keine Ansprüche des Mieters zu begründen vermag. Für Genossenschaften mit älteren Immobilien heisst dies, dass z.B. die Ringhörigkeit der Wohnung oder das Knarren des Holzriemenparketts keinen Mangel darstellen, weil dies bei Altbauten erwartet werden muss. Wer neben einer stark befahrenen Strasse oder Zuglinie wohnt, kann keine Ansprüche gegen den Vermieter geltend machen, wenn er nachts regelmässig vom Auto- beziehungsweise Zuglärm geweckt wird. Dies gilt auch dann, wenn die Änderung der Verkehrsführung zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens führt. Beide Vertragsparteien, d.h. Mieter und Vermieter, wissen bei Vertragsabschluss – bewusst oder unbewusst –, dass sich während der Mietdauer die konkrete «Umweltsituation» rund um das Mietobjekt verändert. Im Rahmen dieser Erwartungen kann keine Reduktion des Mietzinses geltend gemacht werden.

Würde man auch voraussehbare Veränderungen wie zum Beispiel eine Erhöhung der Anzahl verkehrender Autos oder Züge für eine Mietzinsreduktion als ausreichend erachten, ►



so müsste im Gegenzug bei jeder positiven Änderung der «Umweltsituation» auch der Vermieter eine Mietzinserhöhung geltend machen können. In der Praxis würde dies bedeuten, dass dann die Reduktion des Verkehrsaufkommens, der Ausbau eines Nachtbusnetzes, die Reduktion des Steuerfusses in der Gemeinde usw. zu einer Erhöhung des Mietzinses berechtigen würde.

**MÖGLICHE ANSPRÜCHE DES MIETERS.** Tritt eine Lärmimmission auf, die eine Abweichung vom vertragskonformen Zustand darstellt, so kann der Mieter unter Berufung auf Art. 259a Abs. 1 OR verlangen, dass der Vermieter

- den Mangel beseitigt;
- ihm eine Mietzinsreduktion gewährt (Art. 259d OR);
- ihm Schadenersatz leistet (Art. 259e OR);
- den Rechtsstreit mit einem Dritten übernimmt (Art. 259f OR).

Kennt der Vermieter den Mangel und beseitigt er ihn innert angemessener Frist nicht, so kann der Mieter gemäss Art. 259b OR zudem den Mietvertrag fristlos kündigen, wenn die Mietwohnung nicht mehr bewohnt werden kann oder eine erhebliche Beeinträchtigung in der Wohnqualität vorliegt. Wenn Vorstehendes nicht zutrifft, kann der Mieter auf Kosten des Vermieters den Mangel beseitigen lassen. Die in Art. 259b OR enthaltenen Ansprüche kann der Mieter zudem mit denjenigen in Art. 259a OR kumulieren.

**EXTERNE LÄRMQUELLEN ALS MANGEL.** Wenn der Vermieter selbst hinter der Ursache für die Beschwerden des Mieters steht, z.B. indem er Renovationsarbeiten am Mietobjekt durchführt, kann es nachvollziehbar sein, dass er für daraus entstandene Mangelhaftigkeit einstehen muss. Der Vermieter hätte es dann auch in der Hand, für eine rasche Beseitigung des Lärms besorgt zu sein oder in der Folge die Ansprüche der Mieter aus Mangelhaftigkeit der Mietsache wiederum über die Renovationskosten dem Mietzins zuzuschlagen.<sup>2</sup> In diesem Fall wäre es dann auch für den Vermieter ein «Nullsummenspiel».

Doch wie sieht die Rechtslage aus, wenn z.B. der Nachbar auf der anderen Strassenseite sein Mehrfamilienhaus abreisst und einen neuen Wohnblock erstellt und die Mieter deshalb jeden Tag Baulärm aushalten müssen? Das Mietrecht unterscheidet in Bezug auf die Mängelrechte des Mieters nicht, ob der Vermieter persönlich oder ein Dritter die Lärmquelle verursacht. Art. 256 Abs. 1 OR garantiert dem Mieter in jedem Fall ein mangelfreies Mietobjekt. Damit stünden dem Mieter für den Baulärm z.B. eine verhältnismässige Herabsetzung des Mietzinses im Sinne von Art. 259d OR zu. Art. 259e OR verdeutlicht zudem, dass es auch nicht darauf ankommt, ob der

Vermieter ein Verschulden am Lärm zu tragen hat oder ob es ihm möglich ist, die Lärmquelle stillzulegen oder zu verringern. Auch spielt es keine Rolle, ob der Vermieter sich beim Lärmverursacher schadlos halten kann oder nicht. Im vorstehenden Beispiel (Baustelle auf des Nachbarn Grundstück) ist es nicht ausgeschlossen, dass der Vermieter vom bauenden Nachbarn keinen Schadenersatz oder nur einen kleinen Teil davon bezahlt erhält.<sup>3</sup>

**UMFANG DES HERABSETZUNGSANSPRUCHS.** Gesetzlich verankerte Ansätze, die die Höhe eines allfälligen Herabsetzungsanspruches festlegen, gibt es nicht. Literatur<sup>4</sup> und Rechtsprechung<sup>5</sup> haben jedoch bereits einen reichhaltigen «Entschädigungskatalog» entwickelt. Dieser darf indes nicht darüber hinwegtäuschen, dass immer der konkrete Einzelfall geprüft werden muss und dieser auch zu davon stark abweichenden Ansprüchen der Mieter führen kann. Dies vorausgeschickt, können die in Literatur und Rechtsprechung erfassten Ansätze wie folgt umrissen werden:

Der Umfang eines Herabsetzungsanspruches bemisst sich einerseits nach dem Ort, in dem sich die Quelle des Lärms befindet, und andererseits nach der Intensität des Lärms (Dauer und Stärke). Liegt die Lärmquelle ausserhalb des Mietobjekts (z.B. Baulärm vom Nachbargrundstück), sind tiefere Ansätze anzuwenden, als wenn die gleichen Arbeiten am Mietshaus selbst ausgeführt werden. Liegt die Lärmquelle in der Mietwohnung selbst (z.B. Küchen- oder Badersatz), sind wiederum höhere Ansätze anzuwenden. In Bezug auf Dauer und Lautstärke versteht es sich von selbst, dass länger andauernde Immissionen beziehungsweise grössere Lautstärke nach höheren Ansätzen rufen als kürzere Immissionen und geringere Lautstärke.

Unerheblich bleiben in der Berechnung des Herabsetzungsanspruches indes persönliche Verhältnisse der Mieter, die dazu führen, dass sie mehr vom Lärm betroffen sind als andere Mieter. So kann bei Baulärm, der z.B. von Montag bis Freitag jeweils von 8 Uhr bis 17 Uhr dauert, der Student, der zu Hause für Prüfungen lernt, oder das Rentnerehepaar, das die Wohnung nur für die täglichen Einkäufe verlässt, nicht mehr Mietzinsherabsetzung verlangen als die berufstätige Mieterin, die den ganzen Tag über nicht in der Wohnung ist.

In Bezug auf die Bemessung von Herabsetzungsansprüchen ist zudem stets zu berücksichtigen, dass wichtige Funktionen der Wohnung trotz zeitweise auftretendem Lärm weiterhin uneingeschränkt weiterbestehen. So wird der Mieter trotz Baustelle in der Nacht ungestört schlafen können und auch die Nutzung der Einrichtungsgegenstände der Wohnung ist uneingeschränkt möglich. Dies führt dazu, dass auch für die Zeit, in der vielleicht

«vertragswidriger» Lärm auftritt, dennoch ein Grossteil des Mietzinses geschuldet ist, weil der Vermieter im Übrigen seinen Vertragspflichten vollständig nachkommt.

#### BESONDERHEITEN BEI GENOSSENSCHAFTEN.

Grundsätzlich sind bei Genossenschaften die vorstehend dargelegten mietrechtlichen Grundsätze uneingeschränkt anwendbar. Dennoch darf nicht ausser Acht gelassen werden, dass Genossenschaften in der Regel ihre Mietobjekte nach dem Prinzip der Kostenmiete vermieten. Dies bedeutet, dass Genossenschaften auf ihren Mietobjekten keinen Gewinn realisieren. Sie verfügen demnach auch nicht über eine Gewinnmarge, die für allfällige Herabsetzungsansprüche der Mieter erhalten könnte. Im Einzelfall bedeutet dies, dass Forderungen eines Mieters durch die übrigen Mieter finanziert werden müssen. Praktisch heisst dies: Wenn die eingenommenen Mietzinse die Kosten nicht decken, müssen sämtliche Mietzinse erhöht werden.

Kommt es zu flächendeckenden Herabsetzungsforderungen, hätte dies ebenfalls zur Folge, dass die Kostenmiete neu berechnet werden müsste. Schlimmstenfalls könnten solche Herabsetzungsansprüche auch zu einer Verschlechterung der Bonität der Genossenschaft führen. Dies würde zusätzlich höhere Hypothekarkosten nach sich ziehen, was wiederum zu einer höheren (Kosten-)Miete führen würde. Unter diesem Gesichtspunkt stellen Herabsetzungsansprüche von Mietern in einer Genossenschaft längerfristig betrachtet ein klassisches Eigentor dar.

1 Der SWV-Rechtsdienst hat sich bereits mehrmals mit den rechtlichen Auswirkungen von Lärmimmissionen beschäftigt, vgl. *wohnen* 5/2005, 7-8/2000 und 10/99.

2 In Bezug auf die Möglichkeit der Überwälzung dieser Kosten soll nicht unterschlagen werden, dass die Rechtsprechung dazu nicht einheitlich ist. Immerhin hat das Obergericht des Kantons Zürich in einem Entscheid vom 3.5.2001 (wiedergegeben in: *MRA* 5/01, S. 137 ff.) diese Überwälzung als Bestandteil der Renovationskosten zugelassen.

3 Der Grund ist darin zu finden, dass die Ansprüche gegen den bauenden Nachbarn keine vertragsrechtlichen Ansprüche darstellen, sondern sich aus der Überschreitung des Eigentumsrechts des Nachbarn im Sinne von Art. 679/684 ZGB ergeben. Vereinfacht ausgedrückt gilt, dass die Bestimmungen des ZGB eben mehr Lärm entschädigungslos zulassen als das Mietrecht.

4 Martin Züst, *Die Mängelrechte des Mieters von Wohn- und Geschäftsräumen*, 2. Aufl., Bern 1995

5 Paritätische Lebensdauertabelle, 2006, Seite 53 ff.