

An die Medien der Deutschschweiz

Der aktuelle Miet-Tipp

Zürich, 23. November 2011

Wenn der Nachbar stört

Ob Sie sich als Mieterin oder Mieter über Nachbarn beschweren wollen, sollten Sie sich gut überlegen. Denn Sie machen sich damit nicht unbedingt beliebt. Wenn Sie reklamieren müssen, sollten Sie das aber richtig tun. Wenn man sich über Sie beschwert, wehren Sie sich freundlich aber bestimmt. Bemühen Sie sich in jedem Fall um eine einvernehmliche Lösung des Konflikts.

Wo Menschen zusammen leben, kommt es hin und wieder zu Reibereien. Davon erfahren die Mitarbeitenden an den Beratungsstellen des Mieterinnen- und Mieterverbands immer wieder. Ratsuchende beklagen sich über „böse“ Nachbarn, die beispielsweise die Zigarettenstummel vor die Haustür kippen, den Küchent Teppich auf dem Balkon ausschütteln oder bis kurz vor Mitternacht den Fernseher laut aufdrehen

Solche Belästigungen müssen Mieterinnen und Mieter grundsätzlich nicht hinnehmen. Das Gesetz kennt ausdrücklich eine mietrechtliche Rücksichtspflicht. In Art. 257f OR steht: „Der Mieter einer unbeweglichen Sache muss auf Hausbewohner und Nachbarn Rücksicht nehmen“. Wo die Grenze des Zumutbaren liegt, ist manchmal in einer Hausordnung festgehalten. Diese ist allerdings nur gültig, wenn der Mietvertrag ausdrücklich darauf verweist und sie der Mieterschaft beim Vertragsabschluss übergeben wurde. Ansonsten gelten der gesunde Menschenverstand und allenfalls die örtlichen Polizeivorschriften. Überall gilt nach 22 Uhr Nachtruhe. Dann dürfen Sie sich nur noch in Zimmerlautstärke unterhalten, Musik hören oder fernsehen. Ungültig sind übrigens Bestimmungen in einer Hausordnung, die keinen sachlichen Grund haben und unverhältnismässig sind. So ein Fall wäre beispielsweise ein Verbot, nach 20 Uhr Besuch zu empfangen. Darüber dürften Sie sich unbesorgt hinweg setzen.

Zuständig ist die Vermieterschaft

Gemäss Gesetz ist es die Vermieterschaft, die die Rücksichtspflicht durchsetzen muss. Wenn Sie sich als Mieterin oder Mieter von andern Hausbewohnern belästigt fühlen, können Sie gemäss Gesetz also nicht direkt gegen diese vorgehen, sondern müssen die Vermieterschaft dazu auffordern. Unternimmt diese nichts, können Sie bei der Mietschlichtungsbehörde ein Verfahren einleiten. Dies ist jedoch nur beschränkt zielführend, weil Sie in der Schlichtungsverhandlung der Vermieterschaft gegenüber stehen. Der Störenfried selbst ist nicht anwesend und kann nicht direkt zur Ordnung gerufen werden. Bei massiven Störungen, vor allem bei Lärm während der Nachtruhe, greift auf Verlangen allerdings auch die Polizei ein. Diese können Sie als Mieterin oder Mieter direkt rufen, Sie müssen nicht zuerst an die Vermieterschaft gelangen.

Auch Reklamationen können rücksichtslos sein

Es gibt allerdings nicht nur rücksichtslose Mieterinnen und Mieter, sondern auch solche, die übertrieben empfindlich sind. Sie beschweren sich ständig über Lärm, der in Wirklichkeit den Rahmen des Zumutbaren und Erlaubten nicht sprengt. Solange die Überempfindlichen nicht ausfällig werden und den „Dienstweg“ an die Liegenschaftsverwaltung oder die Vermieterschaft einhalten, kann man ihnen daraus in der Regel noch keinen Strick drehen. Anders verhält es sich, wenn sie mit dem Besenstil an die Decke klopfen oder Kinder im Treppenhaus so „zusammenstauchen“, dass sich diese gar

Mietrechtsberatung:

Telefonisch

Hotline des Mieterinnen- und Mieterverbands:
0900 900800
(CHF 3.70/ Min. aus dem Festnetz)

Persönlich

Rechtsauskunftsstellen der Mieterinnen- und Mieterverbände
Infos über Öffnungszeiten bei
Tel.043 243 40 40 oder unter
www.mieterverband.ch

Zürich, 23. November 2011

nicht mehr alleine vor die Wohnungstür getrauen. Solche Reaktionen sind ihrerseits ein Verstoss gegen die mietrechtliche Rücksichtspflicht. Dies gilt übrigens auch, wenn die Reklamationen berechtigt sind. Auch wer sich zu Recht am Lärm von Nachbarn stört, muss sich auf anständige Art beschweren und die Verhältnismässigkeit wahren.

Als Konsequenz die Kündigung

Wer in einem Mietshaus zu Klagen Anlass gibt, riskiert in letzter Konsequenz die Kündigung. In schweren Fällen ist eine kurzfristige Kündigung möglich, mit einer Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats. Dafür müssen allerdings ausserordentlich schwerwiegende Gründe vorliegen, die sich zudem nachweisen lassen. Zudem muss die Vermieterschaft zuvor zumindest einmal schriftlich gemahnt haben. Ansonsten wird die Mietschlichtungsbehörde die Kündigung für ungültig erklären, wenn sie der oder die Betroffene anficht. In diesem Fall geht der Schuss für die Vermieterschaft hinten aus. Die kurzfristige Kündigung kann im Anfechtungsverfahren nicht in eine normale umgewandelt werden. Und nach erfolgreicher Anfechtung kommt der oder die Betroffene laut Gesetz sogar für drei Jahre in den Genuss eines ziemlich lückenlosen Kündigungsschutzes.

In vielen Fällen spricht die Vermieterschaft im Fall von Rücksichtspflichtverletzungen deshalb eine normale Kündigung unter Einhaltung der im Mietvertrag oder Gesetz vorgesehenen Termine und Fristen aus. Auch eine solche kann der oder die Betroffene als missbräuchlich anfechten. Sind die Kündigungsgründe offensichtlich nicht stichhaltig, sollte die Anfechtung Erfolg haben. Die Hürden sind aber weniger hoch als bei einer kurzfristigen Kündigung.

Reklamation mit eingeschriebenem Brief

Wenn Sie sich als Mieterin oder Mieter bei der Vermieterschaft beschweren, sollten Sie dies mit eingeschriebenem Brief tun. Dann können Sie beweisen, wann diese vom Problem erfahren hat. Ab diesem Zeitpunkt besteht unter Umständen Anspruch auf Mietzinsreduktion, sofern die Beschwerden berechtigt sind. Unternimmt die Vermieterschaft nichts zur Lösung des Problems, können gestörte Mieterinnen und Mieter als Druckmittel zudem den Mietzins bei der Mietschlichtungsbehörde hinterlegen. Dazu müssen sie zuerst eine Frist ansetzen und die Hinterlegung androhen. Über das genaue Vorgehen lassen sie sich am besten vom Mieterinnen- und Mieterverband beraten.

Auf Vorwürfe reagieren

Ebenfalls ein eingeschriebener Brief empfiehlt sich, wenn Ihnen die Vermieterschaft einen Verstoss gegen die Rücksichtspflicht vorwirft. Schreiben Sie darin auf jeden Fall, Sie seien gerne zu einem Gespräch bereit und würden sich bemühen, die Nachbarn nicht zu stören. Wenn die Vorwürfe Ihrer Ansicht nach übertrieben oder unberechtigt sind, fügen Sie beispielsweise hinzu: „Ich bin allerdings der Ansicht, dass die von Ihnen geschilderten Vorkommnisse nicht zutreffen. Ich habe den Fernseher in meiner Wohnung immer nur auf Zimmerlautstärke laufen lassen“. Mit einem solchen Schreiben zeigen Sie der Vermieterschaft, dass Sie zur Zusammenarbeit bereit sind. Zudem verbessern Sie Ihre Chancen für den Fall, dass Sie eine spätere Kündigung anfechten müssen. Man kann Ihnen dann nicht vorwerfen, Sie hätten sich nicht um die Reklamationen gekümmert.

Eine einvernehmliche Lösung ist vorzuziehen

Letztlich lassen sich Konflikte im nachbarschaftlichen Zusammenleben mit rechtlichen Mitteln kaum befriedigend lösen. Ein einvernehmliche Lösung ist deshalb immer vorzuziehen. Um eine solche zu ermöglichen, sollten Sie jemandem, der Sie stört, am Anfang nicht allzu vorwurfsvoll gegenüber tre-

Mietrechtsberatung:

Telefonisch

Hotline des Mieterinnen- und Mieterverbands:
0900 900800
(CHF 3.70/ Min. aus dem Festnetz)

Persönlich

Rechtsauskunftsstellen der Mieterinnen- und Mieterverbände
Infos über Öffnungszeiten bei
Tel. 043 243 40 40 oder unter
www.mieterverband.ch

ten. Sagen Sie beispielsweise nicht: „Sie sind zu laut!“ Sondern senden Sie eine so genannte Ich-Botschaft aus. Sagen Sie also: „Ich fühle mich gestört, wenn Sie abends miteinander sprechen. Sehen Sie eine Möglichkeit, die Lautstärke zu vermindern?“ Damit lassen Sie Ihrem Gegenüber die Möglichkeit, das Gesicht zu wahren. Das ist eine wichtige Voraussetzung zur friedlichen Lösung von Konflikten.

Nützlich sind neutrale Stellen, die bei der einvernehmlichen Lösung von Konflikten in Mietliegenschaften helfen. Die Stadt Zürich hat kürzlich eine Anlaufstelle für Vermieter mit schwierigen Mieterinnen und Mietern geschaffen, um Kündigungen zu vermeiden. An die Anlaufstelle können sich auch Mieterinnen und Mieter wenden, denen aufgrund finanzieller oder sozialer Probleme ein Wohnungsverlust droht. Sie finden die Anlaufstelle unter www.stadt-zuerich.ch/vermieter

Zürich, 23. November 2011

Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz

Regula Mühlebach

Geschäftsleiterin

regula.muehlebach@mieterverband.ch

Mietrechtsberatung:

Telefonisch

Hotline des Mieterinnen- und

Mieterverbands:

0900 900800

(CHF 3.70/ Min. aus dem Festnetz)

Persönlich

Rechtsauskunftsstellen der
Mieterinnen- und Mieterverbände

Infos über Öffnungszeiten bei

Tel.043 243 40 40 oder unter

www.mieterverband.ch