

Lärmemissionen:

Brummen und Rauschen: Wenn die Heizung einem die Nachtruhe verdirbt

Heizung, Kühlung, Lüftung und Lift – immer mehr Haustechnik macht unser Leben komfortabel. Aber technische Anlagen verursachen auch Geräusche, die bisweilen ganz schön nerven können.

«Ich kann kaum mehr schlafen, Tag und Nacht brummt in unserem Haus eine Pumpe». Solche Klagen hören die Rechtsberaterinnen und -berater des Mieterverbands häufig. Meistens reagieren sie zunächst vorsichtig und fragen sich: Ist das Geräusch tatsächlich unzumutbar? Denn Lärm kann man sich auch einbilden oder als lauter empfinden, als er wirklich ist.

reklamierende Mieterinnen und Mieter also kein finanzielles Risiko ein.

Anspruch auf Mietzinsreduktion

Werden Mieter durch übermässige Geräusche gestört, haben sie Anspruch auf eine Mietzinsreduktion. Wieviel diese ausmacht, ist Ermessenssache. Zuständig dafür sind im Streitfall die Schlichtungsbehörden und allenfalls das Gericht. Gestützt auf Erfahrungen aus der Rechtsprechung kann man im Normalfall mit einer Ermässigung von 5 – 15 Prozent des Nettomietzins rechnen. Eine solche Mietzinsreduktion können die Mieter auch rückwirkend verlangen, der Anspruch verjährt erst nach fünf Jahren. Wichtig ist aber, den Vermieter sofort über die Störung zu informieren, am besten mit eingeschriebenem Brief oder zumindest per E-Mail. Denn der Reduktionsanspruch besteht gemäss Art. 259d OR erst ab dem Zeitpunkt, wo der Vermieter von der Störung erfahren hat.

Anspruch auf eine Mietzinsreduktion besteht nur dann, wenn ein Mangel am Mietobjekt vorliegt. Das ist in der Regel der Fall, wenn die Grenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung überschritten sind. Wer als Mieter eine Mietzinsreduktion verlangt, lässt deshalb mit Vorteil vorher eine Messung durch die Lärmschutzbehörde vornehmen. Grundsätzlich sind Schlichtungsbehörden und Gerichte bei der Beurteilung einer Mietzinsreduktion allerdings nicht an die Grenzwerte der Lärmschutzverordnung gebunden. Im Einzelfall könnten sie das Vorliegen eines Mangels auch einmal bejahen, wenn diese nicht überschritten sind. Dies könnte beispielsweise der Fall sein, wenn Geräusche auftreten, mit denen der Mieter bei Vertragsabschluss nicht rechnen musste. Oder etwa wenn die Heizung gurgelt.

Und wenn das Geräusch aus einer Nachbarliegenschaft stammt? Darauf hat der Vermieter ja keinen Einfluss. Das stimmt. Trotzdem können die betroffene Mieter eine Mietzinsreduktion verlangen. Der Vermieter kann diese grundsätzlich vom Eigentümer der betreffenden Nachbarliegenschaft zurückfordern.

Druck aufsetzen

Liegt ein Mangel vor, und der Vermieter sorgt nicht für Abhilfe, können betroffene Mieter als Druckmittel den Mietzins bei

der Schlichtungsbehörde hinterlegen. Über das Vorgehen lassen sie sich am besten vom Mieterverband beraten. Auf www.mieterverband.ch finden sich Merkblätter und Musterbriefe dafür. Da bei Geräuschen, welche die zulässigen Grenzwerte überschreiten, die Lärmschutzbehörde den Betreiber der störenden Anlage zur Sanierung auffordert, ist das zwar nicht in jedem Fall nötig. Es kann aber trotzdem Sinn machen, weil sich nach einer Hinterlegung eine Mietzinsreduktion einfacher einfordern lässt. Wenn der Mietzins hinterlegt ist, wird das Mietschlichtungsverfahren nämlich verbindlicher. Die Schlichtungsbehörde kann dann nicht nur eine Einigung vorschlagen, sondern auch einen sogenannten Urteilsvorschlag erlassen. Das ist im Ergebnis dasselbe wie ein Urteil, das allerdings ans Gericht weitergezogen werden kann.

(10/2014)

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.)

Im Anhang zur Lärmschutzverordnung finden sich Grenzwerte für den Geräuschpegel technischer Anlagen. Überall in der Schweiz ist eine Behörde für deren Überwachung zuständig, in der Stadt Zürich beispielsweise der Fachbereich Lärmschutz im Umwelt- und Gesundheitsschutz. Wer sich durch Lärm belästigt fühlt, kann sich dorthin wenden. Dann nimmt die Behörde unter Umständen Kontrollmessungen vor. Zuvor empfiehlt es sich jedoch, ein Störjournal zu führen. Also genau aufzuschreiben, wann welches Geräusch auftritt. Dies erleichtert die Messungen und das Auffinden der Lärmquelle. Denn oft ist zunächst unklar, woher ein Geräusch stammt. Sind die Grenzwerte überschritten, fordert die zuständige Behörde den Betreiber oder Eigentümer der störenden Anlage zur Sanierung auf.

Sind Reklamationen teuer?

Wer aber trägt die Kosten der Messungen? Stefanie Rüttener-Ott, Fachbereichsleiterin Lärmschutz im Umwelt- und Gesundheitsschutz der Stadt Zürich: «Bei überschrittenen Belastungsgrenzwerten verrechnen wir unsere Aufwendungen gestützt auf das Verursacherprinzip des Umweltschutzgesetzes und die kantonale Gebührenverordnung zum Vollzug des Umweltrechts im Stundenansatz. Es kann – wenn auch selten – vorkommen, dass dem Kläger Aufwendungen verrechnet werden, die er verursacht hat, ebenfalls im Stundenansatz. Beispielsweise dann, wenn eine Dienstleistung gewünscht wird, die für die Lösung des Problems nicht zwingend erforderlich ist.» Im Normalfall gehen