

# Musik in Mietwohnungen – Genuss oder Lärm?

**Wenn Mieter Musik hören oder selber musizieren, kann das die andern Mieter im Haus stören. Welche Regelungen gibt es diesbezüglich? Und welche Pflichten hat der Vermieter?**

## Grundsätzliches

Art. 257f Abs. 2 OR hält fest, dass der Mieter einer unbeweglichen Sache auf Hausbewohner und Nachbarn Rücksicht nehmen muss. Das bedeutet unter anderem, dass die Mieter das Ruhebedürfnis der Nachbarn respektieren müssen.



lic.iur.

Die Ruhezeiten werden durch die kommunalen Polizei- oder Gemeindeverordnungen geregelt. Als Beispiel sei die neue, per 1. Januar 2012 in Kraft getretene «Allgemeine Polizeiverordnung der Stadt Zürich» (APV) genannt. Als Nachtruhe wird die Zeit von 22.00 bis 7.00 Uhr definiert, im Sommer freitags und samstags erst ab 23.00 Uhr. Zudem ist gemäss APV mittags von 12.00 bis 13.00 Uhr, abends ab 20.00 Uhr bis zum Beginn der Nachtruhe und an öffentlichen Ruhetagen dem Erholungsbedürfnis der Bevölkerung besonders Rechnung zu tragen, indem lärmintensives Verhalten zu unterlassen ist. Die Toleranzgrenze ist hier höher angesetzt als bei der eigentlichen Nachtruhe.

In manchen Gemeinden wird das Musizieren und Musikhören ausdrücklich in der Polizeiverordnung erwähnt. Entweder gilt dafür eine vorgezogene Nachtruhe schon ab 20.00 Uhr, oder es wird lediglich da-

rauf hingewiesen, dass man mit Musik die Nachbarn nicht beeinträchtigen darf. Dazu gehört auch, dass man nicht bei offenem Fenster oder auf dem Balkon Musik hören, singen oder ein Instrument spielen darf.

## Hausordnung

Da die gesetzlichen Bestimmungen unklar sind und man nicht genau sagen kann, wo Rücksichtslosigkeit beginnt, können Vermieter genauere Regeln in der Hausordnung aufstellen. Dort könnte zum Beispiel die tägliche maximale Spieldauer festgelegt werden. Bei einem sehr hellhörigen Haus könnte allenfalls auch ein Verbot besonders lärmintensiver Instrumente wie Schlagzeug oder Trompete ausgesprochen werden. Ein Totalverbot für das Spielen von Musikinstrumenten ist hingegen unzulässig. Überlässt der Vermieter einem Mieter eine Mietwohnung zum Gebrauch, so gehört dazu vertraglich auch das Recht, sich in der Wohnung zu entspannen und zu leben, insbesondere Musik zu hören, zu singen und Instrumente zu spielen. In einem normalen Wohn-Mietverhältnis ist jedoch das Erteilen von Instrumental- oder Gesangsunterricht nicht erlaubt. Dazu wäre eine schriftliche Zustimmung des Vermieters nötig. Auch das Üben einer

Musikband in den Wohnräumen ist nicht erlaubt.

Die Hausordnung des HEV Zürich (Ausgabe 2007) enthält die folgende Bestimmung:

...4. Zu unterlassen ist:

- ...
- Das Musizieren vor 8.00 Uhr und nach 21.00 Uhr und während der Mittagszeit von 12.00 Uhr bis 13.30 Uhr. Tonwiedergabegeräte wie z.B. Radio, Fernseh-, Musikgeräte und Musikinstrumente etc. müssen so eingestellt bzw. gespielt werden, dass sie Drittpersonen nicht stören oder belästigen (Zimmerlautstärke);
- ...

Es ist wichtig und sinnvoll, eine vorhandene Hausordnung im Mietvertrag als Vertragsbestandteil zu erklären. Wird sie erst später in einem laufenden Mietverhältnis aufgestellt oder abgeändert, muss sie dem Mieter mit dem amtlichen Mietzinsänderungsformular mitgeteilt werden, unter Einhaltung von Kündigungsfristen und -termination und unter Angabe einer Begründung.

## Konflikte vermeiden

Da jedoch trotz gesetzlicher Bestimmungen und trotz Vorliegen einer ausdrücklichen Hausordnung immer noch eine Ermessensspielraum besteht und die Grenze des Zumutbaren bzw. der Rücksichtslosigkeit je nach Standpunkt unterschiedlich gesetzt werden kann, sind oberste Gebote in einem Wohnhaus die gegenseitige Rücksichtnahme, die Toleranz und die Gesprächsbereitschaft.

Wenn z.B. die gesetzliche oder hausordnungsmässige Mittagsruhe für den notwendigen Mittagsschlaf von kleinen Kindern in einer Nachbarwohnung nicht ausreicht und der Schüler in einer andern Wohnung seine Tonleitern auf dem Klavier vorbildlich tagtäglich übt, so soll das persönliche Gespräch gesucht und eine für alle Seiten akzeptable Lösung angestrebt werden.

Wer gerne Musik hört, sollte darauf schauen, dass die Bässe nicht zu stark eingestellt sind. Es empfiehlt sich, die Lautsprecher auf eine Unterlage zu stellen, z.B. auf ein Stück Teppich. Wenn man besonders laut Musik hören möchte, sollte man Kopfhörer benutzen.

## Abmahnung/Kündigung

Wenn alle Gespräche zwischen den Mietern nichts nützen und sich ein Mieter tatsächlich nicht an die Ruhezeiten hält, so kann beziehungsweise muss ihn der Vermieter abmahnen im Sinne von Art. 257f OR, da er eine Pflicht gegenüber den andern Mietern hat, deren vertragsgemässen Gebrauch der Mietsache (Ruhebedürfnis) zu garantieren.

Wenn auch alles Mahnen nichts nützt, kann dem fehlbaren Mieter ordentlich gekündigt werden, in extremen Fällen sogar ausserordentlich (Art. 257f Abs. 3 OR). Es empfiehlt sich aber auf jeden Fall, vor einer solchen Kündigung zuerst die telefonische Rechtsauskunft oder für vertiefte Abklärungen die persönliche Rechtsberatung des HEV Zürich in Anspruch zu nehmen.

Für Infos rund um die Uhr:

[www.hev-schweiz.ch](http://www.hev-schweiz.ch)  
[www.hev-zh.ch](http://www.hev-zh.ch)  
[www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)