

HOTLINE ZUM MIETRECHT

«Der Lärm unsererer Nachbarn nervt»

Was tun, wenn der Nachbar lärmt? Wenn man eine Kündigung anfechten will? Oder die Miete zu hoch ist? Drei Rechtsexperten beantworteten an unserer jüngsten Hotline Fragen zum Mietrecht. – Hier eine Auswahl.

«Ich rege mich über unsere jungen Nachbarn, die im Frühling in unsere Überbauung eingezogen sind, auf. Ihr Lärm nervt. Dass sie jeden zweiten Tag in ihrem Gärtli grillieren, mag ja noch angehen, aber nun haben sie dort bereits zwei Grillfeste mit Musik und Gelächter bis weit nach Mitternacht durchgeführt. Der Hohn: Sie haben vorgängig sogar Flugblätter verteilt und darauf um Verständnis gebeten. Ich muss morgens früh raus, da will ich meine Nachtruhe. Nächstes Mal rufe ich die Polizei. Was kann ich sonst noch tun?»

Dass Sie sich ärgern, wenn Sie nicht schlafen können, ist verständlich. Allerdings: Beschränkt sich die Ruhestörung auf ein paar wenige Male im Verlauf des Sommers, könnten Sie sich auch tolerant zeigen, zumal die Nachbarn jeweils vorgängig darauf hinweisen – was übrigens kein Hohn ist, sondern durchaus anständig. Reden Sie mit den Nachbarn und bitten Sie sie freundlich um etwas mehr Rücksichtnahme. Falls die Situation für Sie inakzeptabel bleibt, wenden Sie sich an den Vermieter. Die Option Polizei sollten Sie sich für den allerschlimmsten Fall offen halten, da dies in der Regel das nachbarschaftliche Klima nicht begünstigt.

«Unser Nachbar ist nicht tragbar. Er hat zwei Hunde, und aus seiner Wohnung dringt Lärm und Gestank. Wir haben bereits schriftlich bei der Verwaltung reklamiert, jedoch ohne Erfolg. Was können wir noch tun?»

Wenden Sie sich noch einmal schriftlich an die Verwaltung und fordern Sie diese auf, innert einer Frist von beispielsweise 30 Tagen etwas gegen den Missstand zu tun. Weisen Sie dabei darauf hin, dass Sie sonst eine Mietzinsherabsetzung verlangen oder allenfalls ihren Mietzins beim Mietamt hinterlegen.

«Mein Vermieter hat mir nach 10 Jahren die Wohnung gekündigt. Er begründet dies mit Eigenbedarf, da er die Wohnung für seinen Enkel benötige. Der Enkel! Das ist doch kein Eigenbedarf! Wie kann ich die Kündigung anfechten?»

Die Kündigung anzufechten lohnt sich kaum, denn Eigenbedarf ist ein klarer Kündigungs-



Party-Time im Garten: Der Festbesucher Freud ist der ruhebedürftigen Nachbarn Leid. Mit etwas Rücksichtnahme auf der einen und Toleranz auf der andern Seite gehts allen Beteiligten besser.

grund. Im «Eigenbedarf» sind nämlich alle Familienmitglieder, nahen Verwandten und auch Konkubinatspartner des Vermieters mit eingeschlossen. Aber möglicherweise können Sie eine Mieterstreckung erwirken: Lassen Sie vom Mietamt prüfen, wie dringend der Eigenbedarf des Enkels ihres Vermieters ist.

«In unserer Überbauung steht eine umfassende Innen- und Aussensanierung bevor. Die Verwaltung hat angekündigt, dass sie danach den Mietzins um 300 Franken anheben wird. Das ist viel Geld. Ist das zulässig?»

Eine konkrete Auskunft ist heute schwierig, da man wissen müsste, was die «umfassende» Sanierung alles beinhaltet. Aber grundsätzlich ist es so, dass der Vermieter bei umfassenden Sanierungen 50 bis 70 Prozent wertvermehrender Investitionen auf die Mieter überwälzen kann.

«Meine Frau und ich wohnen seit 25 Jahren in einer schönen, grossen Wohnung. Vor 5 Jahren ist unter uns ein Paar in eine kleinere Wohnung eingezogen. Nun haben die beiden Zwillinge bekommen. Und was macht unser Vermieter? Er kündigt uns die Wohnung, damit die junge Familie dort einziehen kann. Wie können wir tun?»

Grundsätzlich darf der Vermieter Ihnen die Wohnung kündigen, vorausgesetzt, die Kündigung er-

folgt nicht missbräuchlich – etwa aus Rache. Was aber für Sie spricht, ist die lange Zeit, die Sie bereits in der Wohnung leben. Wenden Sie sich an das Mietamt, Ihre Chancen zumindest auf eine Mieterstreckung sind gross.

«Ich lebe in einer alten Wohnung und weiss, dass sie nächstens saniert wird. Meine Frage: Wie lange vorher muss der Vermieter die Arbeiten ankündigen? Mein Problem: Ich muss für die Dauer der Sanierung eine Ersatzbleibe für mich, einen Ferienplatz für meine Katzen und einen Einstellort für meine Orchideen suchen. Ich fürchte, dass die Zeit nicht reicht, wenn die Arbeiten kurzfristig angekündigt werden.»

Für Ankündigungsfristen gibt es keine fixe Regelung. Das Obligationenrecht sieht lediglich vor, dass sie «angemessen» zu sein haben. Grundsätzlich müssen Sanierungsarbeiten so früh als möglich und mit einem genauen Zeitplan angekündigt werden, damit der Mieter oder die Mieterin genug Zeit hat, um sich zu organisieren. Die Frist hängt natürlich auch von der Dringlichkeit der Arbeiten ab. Entsteht Ihnen wegen einer zu kurzfristigen Ankündigung ein Schaden, haben Sie Anspruch auf Schadenersatz, allerdings liegt die Beweispflicht bei Ihnen.

«Ich wohne seit kurzem in einer Überbauung, für die ich auch das Amt der Hauswartin übernom-

men habe. Nun habe ich die Nebenkostenabrechnung erhalten und staune: Da ist auch von einer Hauswartenschädigung die Rede. Da ich selber die Hauswartin bin, muss ich doch nichts zahlen, oder irre ich mich?»

Ja, Sie irren sich. Für Ihre Hauswarts-Arbeit erhalten Sie Lohn oder eine Reduktion auf den Mietzins. Die Hauswartenschädigung aber gehört in der Regel zu den Nebenkosten, die auf alle Mieter nach einem bestimmten Schlüssel aufgeteilt werden, sofern sie als Nebenkostenpunkt vereinbart wurden.

«Meine Frage ist zwar nicht «saisongerecht», aber der nächste Winter kommt bestimmt – und mir graut jetzt schon davor: Die Heizung meiner Wohnung ist so schwach, dass ich mit Mühe und Not eine Temperatur von 17-18 Grad hinkriege. Ich habe bisher nicht reklamiert, da der Mietzins günstig ist. Aber ich komme langsam in ein Alter, in dem man es gerne etwas wärmer hat. Was kann ich tun?»

In Wohnräumen geht man davon aus, dass man sie auf 20-22 Grad aufheizen können muss. Ihre kühle Wohnung müssen sie nicht akzeptieren. Wenden Sie sich schriftlich an Ihren Vermieter, der ja womöglich gar nicht weiss, dass ein Heizproblem vorliegt. Gelingt es ihm nicht, das Problem zu lösen, können Sie eventuell eine Mietzinsreduktion verlangen. Diesbezüglich gibt

BAV

Haben Sie ein Rechtsproblem?

Wenn Sie ein rechtliches Problem haben, schreiben Sie an die Redaktion Berner Zeitung BZ, Ressort Service, Postfach, 3001 Bern, oder per E-Mail an bav-rechtsauskunft@burkhalter-law.ch. Ein Mitglied des Bernischen Anwaltsverbandes (BAV) wird die Frage – unentgeltlich – beantworten. Bitte keine Akten beilegen. Es können nur klar formulierte rechtliche Fragen beantwortet werden, keine Rechtsfälle. Wer sich persönlich beraten lassen will, kann dies bei einer Rechtsauskunftsstelle des BAV gegen einen Unkostenbeitrag von maximal 50 Franken tun. Mehr Infos zum BAV: www.bav-aab.ch.

BAV AAB



es im Übrigen eine ausgedehnte Rechtspraxis. Auf der Website des Mieterverbands (mieterverband.ch) können Sie beispielsweise eine Tabelle herunterladen, welche die Reduktionsmöglichkeiten bei Mietschäden auflistet, die oft angewendet werden.

«Mir wurde nach über 20 Jahren die Wohnung gekündigt. Ich vermute, dass dies geschah, weil unser Mietzins viel tiefer ist als der der übrigen Mieter. Der Vermieter behauptet allerdings, die Kündigung sei erfolgt, weil wir zu viel Lärm verursachen. Das stimmt aber überhaupt nicht. Was kann ich tun?»

Am besten ziehen Sie einen Mieteranwalt bei, der beurteilen wird, ob die Kündigung rechtens oder missbräuchlich ist. Ist sie gerechtfertigt, können Sie allenfalls vor dem Mietamt eine Mieterstreckung erwirken.

GIUSEPPE WÜEST

• www.mieterverband.ch
• www.bav-aab.ch

NÄCHSTE HOTLINE 16. August: Versicherungen

Haben Sie jüngste BAV-Hotline zum Mietrecht verpasst? Bald schon werden Sie wieder Gelegenheit haben, erfahrene Mitglieder des Bernischen Anwaltsverbandes (BAV) kostenlos am Telefon zu befragen. Die nächste Hotline findet am 16. August (16 bis 19 Uhr) statt. Beantwortet werden Fragen zum Versicherungsrecht.



Unser BAV-Mietrechts-Experte: Markus Lüthi, Fürsprecher in Bern.



Unsere BAV-Mietrechts-Expertin: Annemarie Lehmann-Schoop, Fürsprecherin in Bern.



Unser BAV-Mietrechts-Experte: Christoph Zimmerli, Fürsprecher in Bern.

Bilder: Urs Baumann