



## F3 – Lärmbelästigung - Ruhestörung

### Dazugehöriger Text aus dem Mietvertrag und der Hausordnung:

#### 3.13 Ruhezeiten - Musizieren

##### a) Grundsätzlich

Alle Mieter und Mieterinnen sind an die nachbarschaftliche Rücksichtnahmepflicht gebunden. Was für die Einen den höchsten Musikgenuss bedeutet, kann von anderen als blosser Lärmbelästigung empfunden werden. Mieter müssen deshalb Rücksicht auf andere Mieter nehmen, wenn sie in ihrer Wohnung musizieren oder Musik hören. Die rechtlichen Grundlagen sind in den kantonalen oder kommunalen Polizeiordnungen festgelegt:

- Verboten sind jegliche Lärmimmissionen zur Ruhezeit (12:00 Uhr bis 13:30 Uhr sowie von 20:00 Uhr bis 22:00 Uhr), während der Nachtzeit (22:00 Uhr bis 7:00 Uhr) sowie an Sonn- und Feiertagen ganztägig.
- Achtung: Der Gebrauch von Tonwiedergabegeräten und Lautsprecheranlagen im Innern von Gebäuden ist jederzeit auf Zimmerlautstärke zu beschränken. Dasselbe gilt für das Singen und Musizieren während der Nachtzeit sowie von 12:00 bis 13:30 Uhr.
- Die maximale Spieldauer von bewilligten Instrumenten ist auf 90 Minuten pro Tag beschränkt.
- Musik hören, Musizieren und Singen bei offenem Fenster oder im Freien (u.a. Loggia, Gartensitzplatz) darf zu keiner Zeit zur störenden Immission werden.

**Abgesehen von solchen konkreten Vorschriften gilt die Rücksichtnahmepflicht im Mietrecht (Art. 257f Abs. 2 OR).** Sie fordert, dass sich der Wohngebrauch, also auch das Musizieren und Musik hören, «in einem zumutbaren Rahmen» bewegt.

##### b) Musikinstrumente: Das Benutzen von Musikinstrumenten bedarf grundsätzlich einer schriftlichen Bewilligung.

**Besonders lautstarke Instrumente: Diese sind grundsätzlich nicht erlaubt.** Wer besonders lärmintensive Instrumente wie Schlagzeug oder Trompete spielt, sollte aus Rücksicht auf die Nachbarn freiwillig ganz aufs Üben in der Mietwohnung verzichten. Je nach Fall können solche Instrumente den «zumutbaren Rahmen» sprengen. Im schlimmsten Fall kann der Vermieter den Mietvertrag kündigen, weil er gegenüber den anderen Mietern verpflichtet ist, den vertragsgemässen Gebrauch der Mietsache zu garantieren. Eine einvernehmliche Regelung ist jedoch für alle Beteiligten angenehmer als ein Rechtsstreit. Der Vermieter kann überdies, wenn die übrigen Bedingungen erfüllt sind, im Sinne von Art. 257 f. und 266 g. OR ausserordentlich kündigen. Vorbehalten bleibt die ordentliche Kündigung nach Art. 266 und 266 a. OR.

#### HO.7 Ruhe

Während der Ruhezeiten, von 12:00 bis 13:30 Uhr sowie von 20:00 bis 22:00 Uhr ist besondere Rücksicht auf die Mitbewohner zu nehmen. Staubsaugen und andere lärmige Tätigkeiten sind während dieser Zeiten zu unterlassen. Radio, Stereoanlagen und Fernseher sind jederzeit auf Zimmerlautstärke einzustellen. Während dieser Zeit ist auch das Waschen und Trocknen mit privaten Maschinen zu unterlassen. Das Spielen von Instrumenten ist während der Ruhe- und Nachtzeit grundsätzlich untersagt. In den anderen Zeiten darf nicht länger als 90 Minuten am Tag musiziert werden. Das Erteilen von Musikunterricht ist ausdrücklich nicht gestattet. Bei Feiern aus besonderem Anlass sollten alle Mitbewohner rechtzeitig informiert werden. Die Nachtzeit dauert von 22:00 Uhr bis 07:00 Uhr.

Im Übrigen wird auf die Lärmschutzverordnung oder gegebenenfalls auf dem lokalen Lärmschutz Reglement sowie auf die Polizeiordnung verwiesen.

**Allgemeines:** Bitte teilen Sie uns Unklarheiten und Verbesserungsvorschläge/Ergänzungen mit. Gerne erläutern wir Ihnen bei Bedarf den Inhalt. Grundsätzlich dienen alle Regelungen der gegenseitigen Rücksichtnahme für ein friedliches Zusammenleben. Ausnahmeregelungen können auf Antrag erteilt werden, bedürfen jedoch der Schriftform. (Merkblatt Rücksichtnahme). Die Weiterleitung, das Kopieren, die Veröffentlichung oder anderweitige Verwendung des Inhalts der Merkblätter ist ohne vorherige ausdrückliche Genehmigung untersagt. Grundsätzlich gelten die aktuelle Gesetzgebung, der Mietvertrag und die Hausordnung. Bei Inventar, Maschinen und anderen Materialien sind die Angaben des Herstellers massgebend. Finden Sie hierfür keine Informationen, können Sie diese jederzeit beim Lieferanten/Hersteller oder allenfalls bei der Verwaltung anfordern.

Erläuterungen / Erklärungen / detaillierte Informationen:

#### Lärm

Die Stadtpolizei St. Gallen setzt die Massnahmen zur Verhinderung einzelner Lärmemissionen durch und kontrolliert die Einhaltung der gesetzlichen Grundlagen. Während der gesetzlich vorgeschriebenen Ruhe- und Nachtzeiten auftretende Lärmemissionen können der Stadtpolizei über Tel. +41 71 224 60 00 gemeldet werden.

- Ruhezeiten: 12.00 - 13.30 (13.00 bei Baustellen) und 20.00 - 22.00 Uhr
- Ruhezeiten an öffentlichen Ruhetagen (Sonn- und Feiertage): 07.00 - 22.00 Uhr
- Nachtzeiten: 22.00 - 07.00 Uhr

#### Industrie und Gewerbe

Lärm von industriellen und gewerblichen Anlagen muss die Vorschriften der Lärmschutzverordnung einhalten.



Entgegen der allgemeinen Meinung kann die Verwaltung die Ruhezeiten fast nicht durchsetzen. Ein Durchsetzen mit Kündigungsandrohung ist nur möglich, wenn ein Polizeirapport vorliegt oder in Ausnahmefällen, wenn **mehrere Zeugen** vorhanden sind.

Wie geht man am besten vor, wenn man in der Ruhe gestört wird und die Ruhezeiten nicht eingehalten werden:

1. Als erstes sucht **der in der Ruhe gestörte direkt mit dem Verursacher** das Gespräch. Ein direktes unmittelbares und freundliches Kommunizieren hilft in fast allen Fällen, sicherlich jedoch mehr wie eine Rüge zu einem späteren Zeitpunkt durch die Verwaltung.
2. Führt dies zu keiner Besserung, geht die Ruhestörung an anderen Tagen weiter kann der Weg über die Verwaltung gemacht werden. Diese schreibt den Verursacher dann an. Leider wird das Fehlverhalten fast ausschliesslich bestritten weshalb dieser Weg kaum zu einer Verbesserung führt. Es wurde auf keine Art und Weise bewiesen, dass eine Ruhestörung vorliegt, weder der Lärmpegel noch der Verursacher kann rechtlich festgelegt werden. Es kann auch ein subjektives Empfinden, oder sogar die empfundene Lärmbelästigung von einem anderem Verursacher, als der vermeintlich Geglaubte, ausgehen.
3. **Wir empfehlen ein erneutes direktes Gespräch** zwischen Ruhestörer und in der Ruhe gestörter Person. Mit klarem Hinweis auf allfällige Meldung bei der Polizei, wenn sich dies wiederholt.
4. Erst bei erneuter Ruhestörung, nach mindestens 2maliger Verwarnung sollte die Polizei gerufen werden. Das Aufbieten der Polizei führt meist zu Streitereien untereinander, ist aber leider der einzige gangbare Weg, für den in der Ruhe Belästigten. Verlangen Sie einen Polizeirapport und senden Sie diesen der Verwaltung zu. Die Verwaltung wird sofort reagieren und per Einschreiben eine Kündigungsandrohung bei Wiederholung aussprechen, sofern der Polizeirapport die Ruhestörung bestätigt.
5. Bei Wiederholung, nach eingeschriebener Verwarnung und mit erneutem Polizeirapport kann dann die Kündigung ausgesprochen werden.

## Nachfolgend ausführlichere Erläuterungen zu diesem Thema:

Was den einen freut, ärgert den anderen. Es ist schwierig, die Belastung durch Nachbarschaftslärm abzuschätzen, da die Wahrnehmung von Mensch zu Mensch verschieden ist. Zudem stören die Geräusche des Nachbarn mehr, wenn bereits Konflikte bestehen. Bevor wegen eines Lärmproblems die Polizei bemüht wird, ist das Gespräch zu suchen. Vielleicht weiss der Nachbar ja gar nicht, dass sein Hund während seiner Abwesenheit bellt oder dass seine Musik nicht jedermanns Sache ist.

### Situation

#### Gesetze und Verordnungen

Das Zivilgesetzbuch (ZGB, Art. 684) hält fest, dass jedermann verpflichtet ist, sich aller übermässigen Einwirkung auf die Nachbarn zu enthalten, insbesondere aller schädlichen und nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Rauch oder Russ, lästige Dünste, Lärm oder Erschütterung. Folglich sind alle aufgefordert, die nötigen Massnahmen zu ergreifen, um Lärm zu vermeiden. Mieter müssen laut Obligationenrecht (OR, Art. 257f) auf Hausbewohner und Nachbarn Rücksicht nehmen und dürfen die Ruhe im Gebäude nicht stören.

Umweltschutzgesetz (USG) und Lärmschutz-Verordnung (LSV) geben mit allgemeinen Formulierungen bestenfalls Hinweise für den Umgang mit dem Alltagslärm. Grenzwerte gibt es keine.



Konkreteres findet sich in den Polizeiverordnungen der Städte und Gemeinden. Sie legen die Zeiten der Mittagsruhe und der Nachtruhe fest und regeln den Umgang mit häufigen Lärmquellen. Sie bestimmen aber meist nicht genügend genau, was zumutbar ist und was übermässig.

### **Behörden und Richter**

Was gerechtfertigte und zu duldende Lärmimmissionen sind, kann zwar selten ganz ohne Seitenblick auf bestehende Belastungsgrenzwerte (LSV, Anhänge) beurteilt werden. Aufgrund der vielfältigen Charakteristik der Lärmquellen in diesem Bereich können jedoch keine Grenzwerte entwickelt werden, die für alle Fälle Geltung haben. Da es weder normierte Verfahren noch Grenzwerte gibt, führen auch Messungen meist nicht zum Ziel.

Vollzugsbehörde oder Richter müssen also im Einzelfall aufgrund ihrer Erfahrung beurteilen, ob jemand aus der Bevölkerung im Wohlbefinden erheblich gestört wird. Dabei kommt ihnen ein ziemlicher Ermessensspielraum zu.

**Verbotener und erlaubter Lärm**

Übermässiger Lärm, der durch ein Verhalten erzeugt wird, das nicht den üblichen Gewohnheiten entspricht, ist verboten. Unvermeidlicher Lärm, der üblichen Tätigkeiten entspringt, ist hingegen erlaubt.

Wichtige Faktoren bei der Beurteilung von Nachbarschaftslärm sind nach heutiger Praxis

- die Stärke
- der Charakter
- der Zeitpunkt
- die Häufigkeit

von Lärmereignissen

Die Erheblichkeit von Lärmimmissionen richtet sich dabei nicht nach der individuellen Störung und dem subjektiven Empfinden des Einzelnen, sondern es ist auf einen repräsentativen Teil der Bevölkerung abzustellen – allerdings unter Berücksichtigung von Personen mit erhöhter Empfindlichkeit.

Bei der Bekämpfung sollte grundsätzlich an der Quelle angesetzt werden. Massnahmen auf dem Verbreitungsweg (Schalldämmung) sind oft technische oder wirtschaftliche Schranken gesetzt, die Lärmreduktion beim Empfänger (Gehör) ist physiologisch (tiefe Frequenzen) und psychologisch (Abschottung) problematisch.

### **Dialog und Polizei**

Lärmprobleme zwischen Nachbarn können auf Missverständnisse oder Unkenntnis zurückzuführen sein. Es ist deshalb immer empfehlenswert, zuerst den Dialog zu suchen, um auf Lärmprobleme aufmerksam zu machen. Dabei können die Rechte und Pflichten jeder Partei präzisiert und geeignete Vorkehrungen getroffen werden, die zu einer Entschärfung des Problems führen.

Dieses Vorgehen reicht nicht immer aus, um eine Lösung zu finden. Deshalb hat die Polizei den Auftrag, übermässigen Alltagslärm zu unterbinden. Im Fall von Ruhestörung am Tag oder in der Nacht kann die nächstliegende Polizeiwache oder die Notfallnummer 117 kontaktiert werden.

Bei anhaltender Störung durch einen Mieter können die Nachbarn verlangen, dass der Vermieter eingreift. Dieser kann Schritte ergreifen, die bis zur Kündigung des Mietvertrags gehen, falls der Mieter seine Pflichten nicht erfüllt (OR, Art. 257f). Wenn trotz begründeter Klagen keine Verbesserung eintritt, können die betroffenen Nachbarn eine Mietreduktion verlangen, sofern gewisse Bedingungen (wie vorhandene Polizeirapporte) erfüllt sind (OR, Art. 259d).

### **Zuständigkeit**

Für diese Kategorie von Alltagslärm ohne Grenzwerte ist die betreffende Gemeindeverwaltung zuständig, in grösseren Gemeinden und Städten in der Regel deren Baubehörde (Lärm von Bauten und Anlagen) oder Sicherheitsbehörde und Polizei (Lärm von menschlichen Tätigkeiten).