

Zeitschrift:	Wohnen
Herausgeber:	Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band:	96 (2021)
Heft:	11: Bern
Rubrik:	Recht

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 14.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Schall, Geräusch, Lärm – wo liegt die Grenze?

Oft fühlen sich Mieterinnen und Mieter durch Geräusche oder Lärm gestört.
Wann liegt ein Mangel vor, und was gilt bei Dauerlärm?



Thomas Elmiger, lic. iur.
Rechtsanwalt

Kontakt:
thomas.elmiger@
wbg-schweiz.ch

Vor allem während des Lockdowns, wo viele Menschen gezwungen waren, zu Hause zu bleiben, wurde die Befindlichkeit vieler Hausbewohnerinnen und -bewohner auf die Probe gestellt. Einerseits wurden in vielen Bereichen, etwa beim Flug- und beim Strassenverkehr, die Schallimmissionen stark reduziert. Andererseits hielten sich die meisten Leute vermehrt auch tagsüber in ihren Wohnungen auf. Dies wiederum führte dazu, dass sich viele Mieterinnen und Mieter durch Alltagslärm gestört oder belästigt fühlten. Oft stellte sich die Frage, welche Lärmgrenzen einzuhalten sind beziehungsweise ab wann ein Mangel des Mietobjekts vorliegt.

Lärmbegriff

Es gibt Dutzende Ursachen für Lärm, welche von technischen Geräten über Altglascontainer bis zum Lärm, der von Menschen verursacht wird, reichen. Im Hinblick auf die Beurteilung der Übermässigkeit des Lärms sind neben der Lautstärke insbesondere auch die Tageszeit und die Häufigkeit beziehungsweise Dauer des Lärms relevant.

Vorliegen eines Mangels im Rechtssinne

Ein Mieter kann dann eine Reduktion des Mietzinses verlangen, wenn die Mietwohnung einen Mangel aufweist.¹ Nach Art. 256 Abs. 1 OR ist die Vermieterin verpflichtet, die Mietsache in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben und in demselben zu erhalten. Ein Mangel liegt also dann vor, wenn die Mietsache eine vom Vermieter zugesicherte Eigenschaft nicht aufweist beziehungsweise wenn die fehlende Ei-

genschaft von der Mieterin im Hinblick auf den vertragsgemässen gebrauchstauglichen Zustand nach Treu und Glauben vorausgesetzt werden durfte. Ob ein Mangel vorliegt, hängt stets von den Umständen des Einzelfalls ab, wobei die Zweckbestimmung des Mietobjekts, das Alter und die Beschaffenheit des Gebäudes sowie die Höhe des Mietzinses zu berücksichtigen sind.²

Beispielsweise ist der vorausgesetzte Gebrauch eines Schlafzimmers, dass man es zum Schlafen verwenden kann. Allerdings versteht sich von selbst, dass nicht alle Menschen einen gleich tiefen Schlaf haben. Ebenso werden in einer Wohnung die Zimmer je nach Funktion im Hinblick auf die zulässigen Schallimmissionen unterschiedlich beurteilt. Deshalb muss für die Mangelbeurteilung ein objektiver Massstab gelten, welche Lärmimmissionen noch zu tolerieren sind und welche übermässig sind. Der Lärm in einer Wohnung muss wissenschaftlich *objektiv* erhoben werden. Auf subjektive Wünsche des Mieters kommt es nicht an.³

Grenzwerte bei Dauerlärm

Für die Anforderungen an den Schallschutz bei neuen Gebäuden verweist die Lärmschutzverordnung in Art. 42 LSV direkt auf die SIA-Norm 181. Sie gilt für den Schutz von Neu- und Umbauten gegenüber externen und internen Lärmquellen (Luftschall). Für Schlafzimmer gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe mittel.⁴ Nach SIA-Norm 181 (2006) Kapitel 2.3 besteht in Schlafzimmern daher eine Mindestanforderung für Dauergeräusche von höchstens 27 Dezibel tagsüber.

Der in der SIA-Norm 181 vorgesehene Grenzwert wird bei Mietobjekten im Falle von Dauerlärm als Höchstwert betrachtet. Gemäss einem Entscheid des Mietgerichts Genf berechtigt eine Lärmbelastung von 28/30 Dezibel während der Nacht und von 30/36 Dezibel tagsüber nicht zu einer Mietzinsherabsetzung.⁵ Alltagsgeräusche wie Fusstritte, das Öffnen und Schliessen von Türen oder Schlüssell-

geklimper stellen keinen Dauerlärm dar und berechtigen nicht zu einer Mietzinsherabsetzung.

Einzelfälle

Bei Einzelfällen kommt es insbesondere auf die Tageszeit an. Die jeweiligen kommunalen Polizeiverordnungen sind nur anwendbar, wenn eine relevante Störung der Nachtruhe vorliegt. Eine relevante Störung liegt bei einem einzelnen Vorfall jedenfalls dann nicht vor, wenn die Grenzwerte der Sia-Norm 181 nicht überschritten werden beziehungsweise unter 30 Dezibel liegen. Der wiederholte grundlose Beizug der Polizei stellt insbesondere nachts eine schwere Störung des Hausfriedens dar und berechtigt zu einer Kündigung. Die Alarmierung der Polizei ist in solchen Bagatellen demnach unzulässig.

Fazit

Bei kaum wahrnehmbaren Alltagsgeräuschen wie dem Öffnen und Schliessen von Türen handelt es sich nicht um eine rechtlich relevante Abweichung vom Mietvertrag. Solche Geräusche sind im oben genannten Rahmen zu akzeptieren und berechtigen nicht zu einer Mietzinsherabsetzung. ■

1 Vgl. Art. 259d OR

2 Vgl. BGE 4A_281/2009 vom 31.07.2009 E. 3.2, publ. in: MRA 1/10 S. 30

3 Urteil des Mietgerichts Zürich, vom 26. Juli 2010 in MRA 2/2012 S. 92 ff., S. 106, sowie BGer 4C.219/2005

4 Vgl. SIA-Norm 181 Art. 2.3

5 Vgl. mp 1/05 S. 42 ff., E. 4