

ZMP 2014 Nr. 11

Genügende Substantiierung eines Mangels: Das Mietgericht hielt fest, dass es den Mietern nicht zuzumuten ist, die Lärmimmissionen sowie die damit verbundene Beeinträchtigung im Gebrauch der Mietsache während der gesamten Zeit im Detail, Tag für Tag, zu protokollieren.

Die Kläger (=Mieter) verlangten von der Beklagten, die übermässigen Lärmimmissionen, welche von der Musikanlage eines Fitnessstudios ausgingen, zu beseitigen. Zudem forderten sie eine Mietzinsreduktion. Die Beklagte machte geltend, der von den Klägern behauptete Mangel in Form von Lärmimmissionen sei nicht rechtsgenügend substantiiert worden.

Aus dem Beschluss und Urteil des Mietgerichts vom 28. Januar 2014:

"IV.

5. Substantiierung

5.1. (...)

5.2. Tatsachenbehauptungen müssen so konkret formuliert sein, dass ein substantiiertes Bestreiten möglich ist oder der Gegenbeweis angetreten werden kann (BGE 127 III 365, E. 2b m.w.H.). Wer die Herabsetzung des Mietzinses nach Art. 259d OR verlangt, hat somit darzutun, welche Mängel während welcher Dauer und in welchem Ausmass die Nutzung des Mietobjekts beeinträchtigt haben (BGer 4C.11/2006 vom 1. Mai 2006, publ. in: MRA 1/07 S. 32 ff. E. 3.1 f.). Zu berücksichtigen ist indes, dass die Anforderungen an die Substantiierung zu hoch geschraubt würden, wenn alle einzelnen Immissionen während der ganzen Immissionszeit aufgelistet werden müssten (Urteil des Mietgerichts Zürich MD080006 vom 26. Juli 2010, publ. in: MRA 2/12 S. 92 E. 2.2.4). Auch reicht grundsätzlich die Schilderung der Immissionen durch die Darlegung des subjektiven Empfindens unter Nennung einzelner Immissionsquellen als zureichende

Substantiierung aus (Urteil des Mietgerichts Zürich vom 10. November 1999, publ. in: MRA 2/2000 S. 285).

5.3. Die Kläger machen geltend, von der Musikanlage des Fitnessstudios seien seit Betriebsaufnahme im Jahr 2007 übermässige Lärmimmissionen in Form von durchdringenden Basstönen ausgegangen, welche die Nutzung der Wohnung stark beeinträchtigt hätten. Insbesondere über Mittag – unter der Woche von 12.00 bis 13.00 Uhr und samstags von 11.00 bis 13.00 Uhr – und in der Zeit von ca. 17.00 bis ca. 21.00 Uhr unter der Woche seien die Immissionen am stärksten gewesen. Ab Februar 2012 habe sich die Situation verschlimmert. Seit März 2012 seien die Samstagskurse intensiviert worden, so dass am Samstag nicht nur über Mittag sondern auch während des Nachmittags wummernde Bässe aus dem Gymnastikraum wahrzunehmen seien. Am Samstag Nachmittag sei es aber nur selten zu Störungen gekommen. Sie seien in ihrer Wohnung fast täglich Lärmimmissionen ausgesetzt gewesen, wobei es immer um Störungen durch den Bass der Musik gegangen sei. Die stampfenden Bässe – von den Klägern auch als überlaute Basstöne bezeichnet – aus dem Gymnastikraum seien in der Wohnung selbst bei auf Zimmerlautstärke eingestelltem Radio deutlich wahrnehmbar gewesen. Gerade bei den Fitnesskursen wie Body Pump, Zumba Fitness oder Kickpower seien die Kursleiter verleitet, die Kursteilnehmer durch laute Rhythmusmusik mit vibrierenden Bässen zusätzlich anzutreiben. Dadurch werde eine überhöhte Musiklautstärke erreicht, wie sie – abgesehen von Konzertsälen – nur aus Discos und Tanzclubs bekannt sei. Das Kursprogramm habe über die Monate und Jahre gewechselt und der Lärm sei je nach Kursprogramm unterschiedlich.

Einschränkend würden sich die Immissionen v.a. auf den Mittagsschlaf der Tochter auswirken, auf die Essenzeiten, das Entspannungsbedürfnis nach Verrichtung der täglichen Arbeiten, die Schlafenszeit der Tochter ab 19.00 Uhr und die Wochenenderholung.

Für den Zeitraum vom 4. April 2012 bis zum 17. Mai 2012 haben die Kläger ein Lärmprotokoll erstellt. In diesem Dokument ist festgehalten, dass die Lärmbelastung jeweils über die Mittagszeit sowie zwischen 18:00 und 21:00 Uhr besteht und des Öfteren die Fenster des Gymnastiksaals offen gelassen wurden.

5.4. Mit den vorerwähnten Ausführungen legten die Kläger durch die Bezeichnung der Immissionsquelle (Musikanlage) und der Beeinträchtigung (wummernde Basstöne) ausreichend substantiiert dar, während welchen Zeiten (über Mittag und abends von ca. 17.00 bis ca. 21.00 Uhr unter der Woche sowie Samstag mittags) die Nutzung ihres Mietobjektes durch Lärmimmissionen beeinträchtigt gewesen sei. Sie haben näher ausgeführt, was sie als massive Lärmimmissionen erachten und dadurch zum Ausdruck gebracht, dass es sich nicht um gewöhnlich anfallenden Lärm handelte. Der Mangel ist somit genügend substantiiert. Den Klägern war nicht zuzumuten, die Immissionen sowie die damit verbundene Beeinträchtigung im Gebrauch der Mietsache während der gesamten Zeit im Detail, Tag für Tag, zu protokollieren.

5.5. Nicht zur Substantiierung der Lärmimmissionen trägt hingegen das Vorbringen der Kläger bei, wonach es in der zweiten Phase rund ein halbes Dutzend Mal jeweils abends vorgekommen sei, dass der leere Gymnastikraum von InstruktorInnen für Krafttraining mit Musik genutzt worden sei. Dasselbe gilt für das Vorbringen, dass es ab Mitte März 2012 zufolge Intensivierung der Samstagskurse auch während des Nachmittags *selten* zu Störungen gekommen sei."

Zürcher Mietrechtspraxis (ZMP): Entscheidungen des Mietgerichtes und der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Zürich. Ausgabe 2014, 24. Jahrgang.

Herausgegeben vom Mietgericht des Bezirkes Zürich, Postfach, 8026 Zürich

© Mietgericht des Bezirkes Zürich, Redaktion: lic. iur. F. Saluz, Leitender Gerichtsschreiber