

15. Mai 2011

Hauseigentümer  
zeitung

## RATGEBER RECHT

### **Besucher des Mieters halten sich nicht an die Regeln**



**PAVLO STATHAKIS**  
Rechtsanwalt  
beim HEV Schweiz

**S. K.** Seit einiger Zeit bekommt eine Mieterin häufig Besuch. Dieser macht viel Lärm und hält sich weder an die Hausordnung noch an die Parkplatzregelung. Was kann ich dagegen tun?

Die Mieterin ist zur Einhaltung der Hausordnung und der Parkplatzregelung verpflichtet, sofern diese gültig vereinbart wurden. Bei Abschluss des Mietvertrags sind diese dem Vertrag beizulegen. Unabhängig von einer allfälligen Hausordnung ist die Mieterin zur allgemeinen Sorgfalt und Rücksichtnahme verpflichtet. Werden diese Pflichten (oder eine davon) verletzt, so riskiert die Mieterin eine Kündigung und eventuell eine Schadenersatzforderung vom Vermieter. Dieser muss die Mieterin aber zunächst schriftlich abmahnen. Das geschieht mit Vorteil per eingeschriebenen Brief.

Dieser muss das fehlerhafte Verhalten konkret bezeichnen und die Mieterin ermahnen, sich fortan an die Regeln zu halten. Passt die Vermieterin ihr Verhalten den Regeln nicht an, so kann der Vermieter (ordentlich) mit amtlichem Formular kündigen. In schwerwiegenden Fällen, bei denen die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zumutbar ist, kann ausserordentlich mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats gekündigt und Schadenersatz verlangt werden.

Der Einwand der Mieterin, es handle sich dabei nur um Besuch und sie selber halte sich an die Regeln, hilft ihr nicht weiter. Vielmehr ist sie als Vertragspartei grundsätzlich auch für das Verhalten im Mietobjekt von Besuchern, Verwandten, Gästen, Kunden, Angestellte, etc. verantwortlich. Sie wäre also gut beraten, wenn sie den Besuch zur Einhaltung der Regeln anhält, ansonsten sie die rechtlichen Konsequenzen des fremden Verhaltens tragen muss.