

## **Fallbeispiel – Mobbing im Wohnblock**

### **Vorfall**

Das tamilische Ehepaar Diwali (Name geändert) wohnt mit seinen drei Kindern seit vier Jahren in einem kleinen Wohnblock eines Vorortes in einer Schweizer Stadt. Ein kürzlich eingezogener Nachbar, Herr Vetter, äussert sich sowohl gegenüber der Frau als auch den Kindern mehrmals sehr unangenehm und abfällig: „Ihr Tamilen, geht doch zurück dorthin, wo ihr herkommt, ihr Neger“. Anfänglich versuchen die Frau und die Kinder, den Mann zu ignorieren und sich von seinen Aussagen nicht provozieren zu lassen. Nachdem aber Frau Diwali die Wäsche der Familie wiederholt zertrampelt auf dem Boden des Trockenraumes auffindet, sucht ihr Mann das Gespräch mit dem Nachbarn, um die Situation zu klären. Die Reaktion folgt prompt und aggressiv: „Hau ab, Du Neger!“

Nach erneuten verbalen Attacken des Nachbarn wendet sich das Ehepaar an die Immobilienverwaltung, welche die Wohnung im Auftrag des Eigentümers vermietet. Diese weicht aus: „Da können wir leider nicht viel machen“, und gibt keine weitere Erklärung. Nachdem die Wäsche wieder zertrampelt am Boden liegt, stellt Herr Diwali den Mann bei nächster Gelegenheit in harschem Ton zur Rede und fordert ihn auf, diese rassistischen Handlungen in Zukunft zu unterlassen. Drei Tage später teilt die Verwaltung der Familie Diwali schriftlich die Kündigung der Wohnung mit. Begründung: Herr Diwali habe Herrn Vetter schwer beschimpft.

### **Rechtliche Einschätzung**

#### **a) Rassistische Äusserungen**

Die verbalen Attacken des Nachbarn, „Ihr Tamilen, geht doch zurück dorthin, wo ihr herkommt, ihr Neger“, und „Hau ab, Du Neger!“ erfüllen den Straftatbestand der Beschimpfung (Strafgesetzbuch, Artikel 173). Zu prüfen ist, ob sie als rassistische Äusserungen auch gegen das strafrechtliche Verbot der Rassendiskriminierung verstossen (Strafgesetzbuch, Artikel 261<sup>bis</sup>). Dies ist der Fall, wenn die Äusserungen in der Öffentlichkeit gemacht wurden, das heisst wenn Nachbarn diese mithören konnten und Herr Vetter wusste, dass sie mithörten.

Die rassistischen Äusserungen verstossen zudem gegen den zivilrechtlichen Schutz der Persönlichkeit (Zivilgesetzbuch, Artikel 28). Die Familie Diwali hat Anspruch auf Beseitigung der rassistischen Handlungen, auf Unterlassung künftiger rassistischer Äusserungen sowie auf Genugtuung in Form einer finanziellen oder anderweitigen Wiedergutmachung.

#### b) Schutzpflicht des Vermieters

Der Grundsatz von Treu und Glauben verpflichtet den Vermieter, dafür zu sorgen, dass schwerwiegende Störungen durch Nachbarn mit angemessenen und zumutbaren Massnahmen beseitigt werden (Zivilgesetzbuch, Artikel 2). Offen ist, ob auch das Recht auf Beseitigung von Mängeln einen Anspruch des Mieters auf Intervention des Vermieters gegenüber dem Nachbarn beinhaltet (Obligationenrecht, Artikel 259a).

Konkret bedeutet dies, dass die Verwaltung das Gespräch mit dem Nachbarn, Herrn Vetter, suchen und ihn auffordern sollte, sich künftig gegenüber der Familie Diwali korrekt zu verhalten. In einem klärenden Gespräch mit den beiden Mietparteien sollte sie versuchen, die Situation zu entschärfen. Fruchtet dies nichts, hat die Verwaltung unter Einhaltung der Verhältnismässigkeit entsprechende Sanktionen zu ergreifen. Dies kann dazu führen, dass sie dem Nachbarn kündigt.

Verletzt der Vermieter seine Pflicht, kann die Familie Diwali Klage wegen Verletzung des Mietvertrages einreichen.

#### c) Kündigung

Eine Kündigung, die gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst, kann angefochten werden (Obligationenrecht, Artikel 271). Wird eine Kündigung aufgrund von offensichtlich falschen Tatsachen und ohne jeglichen sachlichen Grund ausgesprochen, widerspricht dies Treu und Glauben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Familie Diwali von rassistischen Handlungen betroffen ist und ein Recht hat, sich auf verhältnismässige Art und Weise dagegen zur Wehr zu setzen. Da die Verwaltung zudem offensichtlich ihre Pflicht zur Intervention verletzt hat, handelt es sich im vorliegenden Fall um einen Verstoß gegen den Grundsatz von Treu und Glauben.

### **Rechtsweg**

#### a) Strafanzeige und Zivilklage wegen rassistischer Diskriminierung

Herr und Frau Diwali können den Nachbarn bei der zuständigen Strafuntersuchungsbehörde wegen Beschimpfung anzeigen. Die Staatsanwaltschaft ist verpflichtet, eine entsprechende Untersuchung

einzuweisen. Mit der Strafanzeige kann das Ehepaar Diwali gleichzeitig auch die zivilrechtlichen Ansprüche auf Genugtuung einklagen.

Herr und Frau Diwali haben aber auch die Möglichkeit, nur eine Strafanzeige einzureichen oder nur Klage wegen Persönlichkeitsverletzung vor dem Zivilgericht zu erheben.

#### b) Anfechtung der Kündigung

Das Ehepaar Diwali kann die Kündigung innerhalb von 30 Tagen nach Empfang bei der Schlichtungsstelle anfechten (Obligationenrecht, Artikel 273). Die kantonale Schlichtungsbehörde versucht dann, zwischen den Parteien eine Einigung herbeizuführen. Kommt keine Einigung zustande, so fällt sie eine Entscheidung, ob die Kündigung gültig oder ungültig ist. Die unterlegene Partei hat die Möglichkeit, innert 30 Tagen nach dem Entscheid der Schlichtungsbehörde beim zuständigen Gericht eine Klage einzureichen.

#### c) Klage wegen Verletzung des Mietvertrags

Herr und Frau Diwali können zudem über den ordentlichen Gerichtsweg ihren Vermieter verpflichten, die vertraglichen Verpflichtungen einzuhalten und beim Nachbarn zu intervenieren.

### **Chancen und Risiken**

Es ist offen, ob eine Strafanzeige wegen Beschimpfung und eine Klage wegen Persönlichkeitsverletzung den Nachbarn dazu bringen, seine rassistischen Äusserungen zu unterlassen. Andererseits signalisiert das Ehepaar Diwali mit der Beschreitung des Rechtsweges gegenüber dem Vermieter die Ernsthaftigkeit der Situation, was diesen dazu bringen kann, möglichst rasch seine Schutzpflicht wahrzunehmen und eine einvernehmliche Lösung des Konflikts zu suchen.

Der Rechtsweg birgt hingegen das Risiko, dass der Konflikt weiter verschärft wird. Es kann sein, dass der Nachbar sich dadurch noch mehr provoziert fühlt. Ebenso können sich Verwaltung und Hauseigentümer durch die Strafanzeige und die Klage angegriffen fühlen, was die Mietsituation nicht erleichtert.

### **Mögliches Vorgehen**

Es ist zu empfehlen, dass Herr und Frau Diwali sich mit Unterstützung durch eine kompetente Beratungsstelle überlegen, wie die Situation möglichst rasch entschärft werden kann. Wichtig ist, dass sie sich über ihr Ziel klar werden. Möchten sie weiterhin in der Wohnung bleiben oder ziehen sie es vor,

angesichts der Situation umzuziehen und in dieser Zeit den Konflikt möglichst klein zu halten? Zu klären ist auch, welche Bedeutung eine Wiedergutmachung für das Ehepaar hat. Erst auf dieser Grundlage kann entschieden werden, ob der Rechtsweg beschritten werden soll.

Sinnvoll ist in jedem Fall, die Vermieterin auf die Ungültigkeit der Kündigung hinzuweisen und sie zu bitten, möglichst rasch zugunsten der Familie zu intervenieren.