

Mietzinsherabsetzung infolge Baustelle

Wird in der Nachbarschaft gebaut, haben Mieter gegenüber ihrem Vermieter unter Umständen Anspruch auf eine Mietzinsreduktion. Dies, auch wenn der Vermieter für die Baustelle nicht verantwortlich ist.



Antonia Florin

*MLaw, Rechtsanwältin,
Siegrist Ries und Partner, Aarau*

Entstehen an der Mietsache Mängel, die der Mieter weder zu verantworten noch auf eigene Kosten zu beseitigen hat, oder wird der Mieter im vertragsgemässen Gebrauch der Sache gestört, kann er verlangen, dass der Vermieter den Mangel beseitigt, den Mietzins verhältnismässig herabsetzt oder Schadenersatz leistet (Art. 259a Abs. 1 OR). Wird die Tauglichkeit der Sache zum vorausgesetzten Gebrauch beeinträchtigt oder vermindert, kann der Mieter vom Vermieter verlangen, dass er den Mietzins vom Zeitpunkt, in dem er vom Mangel erfahren hat, bis zur Behebung des Mangels entsprechend herabsetzt (Art. 259d OR). Demzufolge setzt eine Herabsetzung des Mietzinses voraus, dass der Mieter den Vermieter über den Mangel in Kenntnis setzt, wobei der Mieter grundsätzlich verpflichtet ist, Mängel, die er nicht selber zu beseitigen hat, dem Vermieter zu melden (Art. 257g Abs. 1 OR). Selbstredend begründen Mängel, welche durch kleine, für den gewöhnlichen Unterhalt erforderliche Reparaturen oder Ausbesserungen behoben werden können und vom Mieter zu beseitigen sind, keinen Anspruch auf eine Mietzinsreduktion (vgl. Art. 259 OR).

Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung liegt ein Mangel dann vor, wenn eine Eigenschaft fehlt, welche der Vermie-

ter versprochen hat oder eine, welche der Mieter aufgrund des vereinbarten Gebrauchs der Mietsache voraussetzen durfte.¹ Demzufolge ist der Verwendungszweck des Mietobjekts massgebend. Jedoch rechtfertigt nicht jeder Mangel eine Mietzinsreduktion. Erforderlich ist, dass mindestens ein mittelschwerer Mangel vorliegt. Ein solcher ist nach Lehre und Rechtsprechung dann gegeben, wenn der Gebrauch um mindestens 5 Prozent beeinträchtigt ist.² Nicht vorausgesetzt ist ein Verschulden des Vermieters. Eine Mietzinsreduktion ist auch dann geschuldet, wenn der Vermieter für den Mangel nicht verantwortlich ist (vgl. Art. 259d OR).

Baustelle in der Nachbarschaft

Die Herabsetzung des Mietzinses hat zum Zweck, das infolge des Mangels am Mietobjekt entstandene Ungleichgewicht zwischen Leistung und Gegenleistung durch eine entsprechende Reduktion des Mietzinses wieder ins Gleichgewicht zu bringen.³ Dabei können auch Mängel, die nicht in der Mietsache selbst begründet sind, sondern sich aus der Umwelt oder aus dem Verhalten Dritter ergeben, einen Mangel der Mietsache darstellen.⁴ Demzufolge können durch einen Umbau in der Nachbarschaft bedingte Immissionen einen Anspruch auf Mietzinsherabsetzung begründen. So liegt beispielsweise dann ein Mangel vor, wenn ein Mietobjekt aufgrund einer benachbarten Baustelle übermässigen Staubimmissionen, starkem Baulärm oder starker Erschütterung ausgesetzt ist, oder der Zugang zum Mietobjekt durch die Baustelle massiv erschwert wird, was insbesondere bei einer Geschäftsmiete eine Beeinträchtigung der Tauglichkeit der Sache zum vorausgesetzten Gebrauch darstellen kann. Dabei sind die Gegebenheiten im konkreten Fall zu berücksichtigen, weshalb Baulärm in einer sehr ruhigen Wohnge-

gend eher einen Mangel darstellt als in einer lärmigen Grossstadt, in welcher er generell weniger wahrzunehmen sein dürfte. Jedoch stellt Baulärm auch in städtischen Verhältnissen grundsätzlich einen Mangel dar, welcher einen Anspruch auf eine Mietzinsreduktion begründet.⁵

Des Weiteren macht es keinen Unterschied, ob es sich um eine private Baustelle oder um eine Baustelle im öffentlichen Interesse handelt. Wie das Bundesgericht letztes Jahr entschieden hat, ist eine Mietzinsreduktion auch geschuldet, wenn der Gebrauch der Mietsache durch eine im öffentlichen Interesse liegende Baustelle beeinträchtigt wird. Im vorliegenden Fall ging es um den Bau einer Bahnstation und einer zusätzlichen Eisenbahnlinie.⁶

Berechnung der Mietzinsreduktion

Gemäss Art. 259d OR wird der Mietzins bei Vorliegen eines Mangels entsprechend herabgesetzt. Grundsätzlich wird eine Mietzinsreduktion wie im Kaufvertragsrecht anhand der relativen Methode berechnet, was bedeutet, dass der objektive Wert der Mietsache ohne Mangel mit dem Wert der mangelhaften Sache verglichen und der Mietzins entsprechend reduziert wird.⁷ Da sich diese Berechnungsmethode in der Praxis jedoch eher schwierig gestaltet, ist nach Bundesrecht auch eine Schätzung nach Billigkeitsregeln, allgemeiner Lebenserfahrung, gesundem Menschenverstand und anhand der Kasuistik aus der Rechtsprechung zulässig.⁸

So wurden aufgrund von Renovationsarbeiten – sowohl in der vom Mieter bewohnten als auch in den benachbarten Liegenschaften – welche von morgens früh bis abends spät und teils auch über Mittag Lärm verursachten und zudem aufgrund von Staub und Schmutz eine häufigere Reinigung erforderlich machten, für die ersten Bauetappen

eine Mietzinsreduktion von 15 Prozent und für die letzte Bauetappe eine Mietzinsreduktion von 10 Prozent gewährt.⁹ In einem anderen Fall wurde aufgrund leichter Renovationsarbeiten am Nachbarhaus, welche bei der Reinigung der Fassade für die Wohnungsmieter Staub und Lärm verursachten sowie die Benutzung der Terrasse im Sommer verunmöglichten, eine Mietzinsreduktion von 10 Prozent gewährt.¹⁰ Einer Stellenvermittlung hingegen, die hauptsächlich Kundengespräche führt, und deren Geschäftstätigkeit für die Dauer von 14 Monaten durch unerträglichen Baulärm praktisch verunmöglicht worden ist, ist eine Mietzinsherabsetzung von 60 Prozent zugesprochen worden.¹¹ In einem weiteren Fall erhielt ein Mieter, welcher die gemietete Wohnung mit Zustimmung der Vermieterin in eine Augenarztpraxis umgebaut hatte, eine Mietzinsherabsetzung von ca. 37 Prozent des Mietzinses für eine Dauer von 27 Monaten. Dabei wurde die Mietzinsherabsetzung nach Billigkeitserwägungen bemessen, da eine konkrete Berechnung der Wertverminderung nicht möglich war, wobei nach der Intensität der Immissionen vier zeitliche Phasen mit unterschiedlich hoher Mietzinsreduktion unterschieden wurden.¹² Auch wurde bei schwersten, vom Nachbargrundstück ausgehenden Bauimmissionen durch Pressluftschlämmer, Bulldozer, Staub und mehrmals täglich stattfindenden Sprengungen eine Mietzinsreduktion von 35 Prozent gewährt.¹³ Bauarbeiten in unmittelbarer Nähe eines für die Sommermonate gemieteten Chalets in Verbier, welche unerträglichen

Lärm und Staub verursachten und bei welchen teils bereits ab 7 Uhr morgens schwere Baumaschinen zum Einsatz kamen, der normale Zugang erschwert und der Parkplatz kaum zugänglich war, berechtigten zu einer Mietzinsreduktion von 50 Prozent.¹⁴

Abwälzung auf Nachbarn

Muss ein Vermieter seinen Mietern aufgrund einer Baustelle in der Nachbarschaft eine Mietzinsreduktion gewähren, hat er nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts die Möglichkeit, diese Ansprüche auf den Eigentümer der Nachbarparzelle abzuwälzen, wobei die Grundsätze des Nachbarrechts gemäss Art. 679 und 684 ZGB analog zur Anwendung gelangen.¹⁵ Zu berücksichtigen ist jedoch, dass auch hier vorausgesetzt ist, dass ein Grundeigentümer bei der rechtmässigen Bewirtschaftung seines Grundstücks, namentlich beim Bauen, einem Nachbarn vorübergehend übermässige und unvermeidliche Nachteile zufügt und dadurch einen Schaden verursacht (vgl. Art. 679a ZGB).

Fazit

Liegt ein mindestens mittelschwerer Mangel an einem Mietobjekt vor, begründet dieser einen Anspruch auf eine Mietzinsreduktion. Unerheblich ist, ob der Vermieter für den Mangel verantwortlich ist oder nicht. Vorausgesetzt ist einzig, dass dieser Kenntnis vom Mangel hat. So können Immissionen einer benachbarten Baustelle, wie Lärm, Staub oder Erschütterung, einen Mangel am Mietobjekt darstellen, welcher einen An-

spruch auf Mietzinsreduktion begründet. Grundsätzlich wird eine Mietzinsreduktion wie im Kaufvertragsrecht anhand der relativen Methode berechnet, wobei der Wert der Mietsache ohne Mangel mit dem Wert der mangelhaften Sache verglichen und der Mietzins entsprechend reduziert wird. Da sich diese Berechnungsmethode in der Praxis teilweise schwierig gestaltet, ist nach Bundesrecht auch eine Schätzung nach Billigkeitsregeln und anhand der Kasuistik aus der Rechtsprechung zulässig. Muss der Vermieter aufgrund einer Baustelle in der Nachbarschaft eine Mietzinsreduktion gewähren, hat er unter Umständen die Möglichkeit, diese auf den Eigentümer der Nachbarliegenschaft abzuwälzen.

¹ BGE 135 III 345, E. 3.2.

² Urteil des BGer 4C.97/2003 vom 28. Oktober 2003, E.3.3; Urteil des BGer 4A_337/2015 vom 27. Januar 2015, E. 7-6.1.

³ BGE 142 III 557, E. 8.3.1.

⁴ Urteil des BGer 4C.39/2003 vom 23. April 2003, E. 4.

⁵ Urteil des BGer 4C.377/2004 vom 2. Dezember 2004.

⁶ Urteil des BGer 4A_130/2018 vom 26. Juli 2018.

⁷ Urteil des BGer 4A_96/2015 vom 1. Juni 2015, E. 4.3.

⁸ Urteil des BGer 4A_490/2010 vom 25. Januar 2011, E. 2.1.

⁹ Urteil des BGer 4C.39/2003 vom 23. April 2003.

¹⁰ mp 2/04, S. 81 f.

¹¹ Urteil des BGer 4C.219/2005 vom 24. Oktober 2005; mp 2/06, S. 128 ff.

¹² Urteil des BGer 4C.377/2004 vom 2. Dezember 2004; mp 4/05, S. 246 ff.

¹³ mp 2/04, S. 83.

¹⁴ mp 2/04, a.a.O.

¹⁵ Urteil des BGer 5C.117/2005 vom 16. August 2005, E. 2.3; mp 2/06 S. 134 ff.