

## VORHÄNGE STATT MIETZINSREDUKTION



**Mieter können bei absehbaren, alltäglichen Veränderungen in der Nachbarschaft keine Mietzinsherabsetzung verlangen. Dazu gehören auch Neubauten, die neu Einblick in ein Zimmer geben.**

**AUSGANGSLAGE.** Im Jahr 1997 schlossen die Mieter X mit dem Vermieter Y einen unbefristeten Mietvertrag über eine 5 ½ Zimmerwohnung ab. Im Jahr 2002 wurde ein der Mietwohnung schräg gegenüberliegendes Haus abgebrochen und an dessen Stelle ein Neubau errichtet. Der Neubau war im Vergleich zum früheren Gebäude grösser und hatte ein zusätzliches Stockwerk. Dadurch wurde der Ausblick vom Balkon der besagten Mietwohnung am äussersten Ende des Balkons leicht eingeschränkt; zudem waren die Fenster und Balkone des Neubaus derart angeordnet, dass der Einblick in ein Zimmer der Mietwohnung möglich wurde. Zuvor war ein solcher Verlust der Privatsphäre nicht gegeben, weil das abgerissene Gebäude an dieser Stelle keine Fenster oder Balkone hatte.

Die Mieter riefen die zuständige Schlichtungsbehörde an und machten eine Mietzinsreduktion geltend. Vor der Schlichtungsbehörde konnte keine Einigung erzielt werden, weshalb die Mieter das zuständige Mietgericht anriefen. Das Mietgericht kam zum Schluss, dass die Beeinträchtigungen der Mieter wegen des (partiellen) Verlusts der Aussicht vom Balkon zu minim sein für eine Mietzinsreduktion. Allerdings gewährte das Mietgericht den Mietern eine dauerhafte Mietzinsre-

duktion von 2% wegen des beschriebenen Verlusts der Privatsphäre. Die Appellationsinstanz wies den Rekurs des Vermieters ab. In der Folge rief der Vermieter mit der Beschwerde in Zivilsachen das Bundesgericht an.

**ERWÄGUNGEN DES BUNDESGERICHTS.** Das Bundesgericht hielt in seinen Erwägungen<sup>1</sup> zunächst fest, dass der Vermieter im Mietvertrag keine Zusicherungen oder Versprechen abgegeben hatte, welche die Mieter vor dem Risiko des errichteten Neubaus hätte schützen sollen. In der Folge kritisierte das Bundesgericht den Entscheid der kantonalen Vorinstanz, wonach eigentlich jede Komforteinbusse einem Mangel der Mietsache gleichkomme. Dies widerspreche der bundesrechtlichen Lesart, wonach ein Mangel voraussetze, dass dieser im Gegensatz zum Vereinbarten steht. Beispielführte das Bundesgericht dazu aus, dass auch kein Mangel der Mietsache vorliege, wenn nach dem Abschluss eines Mietvertrags die einen Stock tiefer liegende, bisher leere Wohnung vermietet werde. Diesfalls - und vorbehaltlich einer anderslautenden Zusicherung des Vermieters - habe der Mieter keinen Anspruch auf eine Mietzinsreduktion, auch wenn die neuen Mieter einigen Lärm und somit für den Mieter eine Komforteinbusse bedeuteten. Ebenso könne ein Mieter nicht fordern, dass bezüglich des Ausblicks Bäume nicht wachsen, sich der Strassenverkehr nicht intensiviere oder sich die Bauten in der Umgebung nicht verdichteten.

Solche Entwicklungen seien vorhersehbar; auch garantiere der Vermieter grundsätzlich keine Unveränderlichkeit der Umgebungsumstände.

Im vorliegenden Fall ist das Bundesgericht der Ansicht, dass ein Blick auf die Fenster und Balkone des (baurechtlich korrekt erstellten) Neubaus alltäglich sei und diese Situation bei unzähligen Mietwohnungen der Fall sei. Etwas unglücklich liest sich jedoch die Empfehlung des Bundesgerichts, dass die hier betroffenen Mieter X sich gegen ungebundene Einblicke in das fragliche Zimmer der Mietsache durch Vorhänge, Fensterläden oder Storen behelfen sollen. Nur wenn solche fehlten, könne von einem Mangel der Mietsache gesprochen werden.

**ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNGEN.** Das Bundesgericht kommt in seinem Entscheid zum Schluss, dass mit Ausnahme von Extremfällen vorhersehbare Veränderungen der Umgebung der Mietsache deren reguläre Nutzung nicht beeinträchtigen resp. kein Mangel der Mietsache vorliegt, der eine dauerhafte Mietzinsherabsetzung rechtfertigt. Will sich ein Mieter gegen solche Entwicklungen effektiv schützen, muss er sich dies vom Vermieter vertraglich ausdrücklich zusichern lassen. ●

Peter Burkhalter & Boris Grell

1 Der hier auszugsweise besprochene, in französischer Sprache verfasste Bundesgerichtsentscheid vom 1. April 2009 kann auf der Website des Bundesgerichts unter [www.bger.ch](http://www.bger.ch) mit dem Vermerk «4A\_43/2009» heruntergeladen werden.

## WEITERBILDUNG IMMOBILIENBEWERTUNG

3. Durchführung:  
jetzt Anmeldeunterlagen  
bestellen: [info@sirea.ch](mailto:info@sirea.ch)  
Platzzahl beschränkt

### Bewerten Sie bereits mit DCF?

DCF Insight – das kompakte, praxisnahe Seminar zur Anwendung der DCF-Methode (Discounted Cash Flow) in der Immobilienbewertung.

#### 2-TAGES-SEMINAR DCF in der Immobilienbewertung

Termin	9./10. November 2009
Ort	Im Kubik, Zürich, <a href="http://www.kubik.ch">www.kubik.ch</a>
Kosten	Fr. 1'900.– inkl. Kursunterlagen, Zwischenverpflegung und Mittagessen
Kontakt	<a href="http://www.sirea.ch">www.sirea.ch</a>

Lernen Sie, wann und wie Sie die DCF-Methode erfolgreich einsetzen.

Wenden Sie die Theorie in konkreten Praxisbeispielen an.

Erleben Sie zudem ein Stück Stadtquartier – an einem Seminarort, der alles andere als 0815 ist.