

# Weniger Aussicht – weniger Miete?

## Forderungen nach Mietzinsreduktionen haben ihre Grenzen



**Corinne Moser-Burkard**  
Rechtsanwältin  
Fricker Seiler  
Rechtsanwälte  
5610 Wohlen

Das revidierte Raumplanungsgesetz ist am 1. Mai 2014 in Kraft gesetzt worden. Mit Massnahmen soll der Zersiedelung entgegengewirkt und das verdichtete und nachhaltige Bauen gefördert werden. Durch die verdichtete Bauweise leben die Menschen enger aufeinander, was vermehrt nachbarschaftliche sowie mietrechtliche Probleme mit sich ziehen kann. So stellt sich die Frage, ob ein neu erstelltes Gebäude in unmittelbarer Nähe zu Mietwohnungen den Gebrauch der Mietwohnungen durch Beeinträchtigung der Intimität sowie der Aussicht einschränken und zu einer Mietzinsreduktion führen kann.

Das Gesetz sieht vor, dass der Vermieter verpflichtet ist, die Mietsache zum vereinbarten Zeitpunkt in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben und in demselben zu erhalten (Art. 256 Abs. 1 OR). Entstehen an der Mietsache während der Dauer der Mietdauer Mängel, die der Mieter weder zu verantworten noch auf eigene Kosten zu beseitigen hat, oder wird der Mieter im vertragsgemässen Gebrauch der Sache gestört, so kann er unter anderem verlangen, dass der Vermieter den Mietzins verhältnismässig herabsetzt (Art. 259a Abs. 1 lit. b OR).

### Kleine Mängel – grosse Wirkung

Die Mietzinsherabsetzung bezweckt, das wegen der Beeinträchtigung entstandene

Missverhältnis zwischen der Hauptleistung des Mieters (Zahlung eines Mietzinses) und jener des Vermieters (Überlassen der Mietsache zum vereinbarten Gebrauch) auszugleichen. Die Herabsetzung des Mietzinses ist hingegen ausgeschlossen, wenn es sich um einen Mangel handelt, der den vereinbarten Gebrauch der Mietsache offensichtlich weder beeinträchtigt noch vermindert. Indessen können auch geringfügige Beeinträchtigungen, etwa bei Vorliegen eines von Anfang an bestehenden kleinen Mangels oder rein ästhetische Mängel, zu einer Mietzinsherabsetzung berechtigen.

Bezieht ein Mieter eine Wohnung, welche er ausgewählt hat, weil er den freien Blick in die Natur schätzt, stellt es für ihn eine erhebliche Einschränkung dar, wenn unmittelbar vor seinem Fenster ein neuer Wohnblock erstellt wird, welcher mit Balkonen ausgestattet wird, von welchen man direkten Einblick in seinen Wohnraum hat. Doch beeinträchtigt ein solcher Neubau den Gebrauch der Mietwohnung in einem solchen Ausmass, dass eine Mietzinsreduktion verlangt werden kann?

### Gebrauch nicht eingeschränkt

Das Bundesgericht hatte einen Fall zu beurteilen, in welchem ein Mieter eine Mietzinsreduktion verlangt hatte, weil die Bewohner eines direkt gegenüber dem Mietobjekt erstellten Gebäudes Einblick in seine Wohnung haben könnten: Die Fenster und Balkone des neu erstellten Gebäudes wurden so angeordnet, dass der Einblick in ein Zimmer der Mietwohnung ermöglicht wurde (Entscheidung des Bundesgerichts vom 1. April 2009 [BGer 4A\_43/2009]). Der Mieter machte geltend, der Gebrauch der Mietsache sei eingeschränkt, da seine Aussicht sowie seine Pri-

vatsphäre durch den Neubau beeinträchtigt worden seien. Während sich die kantonale Vorinstanz auf den Standpunkt stellte, die Einschränkung der Privatsphäre rechtfertige eine Mietzinsreduktion von 2%, erkannte das Bundesgericht, dass die Voraussetzungen für eine Mietzinsreduktion gestützt auf Art. 259a Abs. 1 lit. b OR nicht erfüllt seien.

Als Begründung führte das Bundesgericht aus, dass der Gebrauch der Mietwohnung nicht eingeschränkt werde, sondern es sich lediglich um eine Komforteinbusse handle. Ein Mieter könne 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 sollen vorhersehbar sein und der Vermieter könne keine grundsätzliche Unveränderlichkeit der Umgebungsumstände garantieren. Nach Auffassung des Bundesgerichts muss die Privatsphäre in solchen Situationen mit Vorhängen oder Storen geschützt werden. Vorhersehbare Veränderungen der Umgebung der Mietsache, die deren reguläre Nutzung nicht beeinträchtigen, sollen nur in Extremfällen eine dauerhafte Mietzinsherabsetzung rechtfertigen.

### Fazit

Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass die Einschränkungen des Mieters durch Neubauten in unmittelbarer Nähe ohne adäquate Anpassung des Mietzinses in Kauf genommen werden müssen. Sollte sich ein Mieter schützen und das Recht auf eine Mietzinsreduktion nicht verwirken lassen wollen, lohnt es sich, sich gegen Entwicklungen in der Umgebung der Mietsache durch eine ausdrückliche vertragliche Zusicherung des Vermieters abzusichern.