

Mietzinsreduktion bei Mängeln¹

Beispiele aus der Gerichtspraxis zur Bemessung der Herabsetzung

Beschreibung des Mangels	Herabsetzung in % des Mietzinses
Unzureichende Raumtemperatur	
Für die Dauer der unzureichende Wärmeisolation in einer Wohnung ² .	5%
Unzureichende Temperatur in Krankenpension ³ .	17%
Mittlere Temperaturen von 16°C in Wohnung, Mietzinsherabsetzung für Wintermonate ⁴ .	20%
Ungenügende Raumtemperaturen (zwischen 15° und 20°C) während 3 Jahren in einer Wohnung, Reduktion Oktober bis Mai ⁵ .	20%
Ungenügende Raumtemperaturen in Wohnung (Reduktion über das Jahr gerechnet 10%), für die Wintermonate ⁶ .	20%
Verschiedene gravierende Mängel beeinträchtigen normale Bewirtschaftung eines <i>Restaurants</i> , so fehlende und ungenügende Beheizung ⁷ .	30%
Ungenügende Beheizung, Ausfall von Warmwasser etc. ⁸ .	50%
Haus unbewohnbar wegen Heizungsausfall ⁹ .	100%
Übermässige Feuchtigkeit/Wassereintritt	
Überschwemmter Keller, Reduktion bezogen auf den gesamten Mietzins ¹⁰ .	5%
Undichter Keller einer neuen 6-Zimmer-Wohnung, verschiedene dort gelagerte Gegenstände werden beschädigt ¹¹ .	10%
Fleckige Zimmerdecken und abgelöste Tapeten infolge Wassereintritts ¹² .	10%
Bei schweren Regenfällen fliesst Wasser in <i>mechanische Werkstätte</i> ein ¹³ .	10%
Bei schweren Regenfällen fliesst Wasser in <i>Autokonstruktionswerkstätte</i> ein; mangelhafte Isolation und fehlende Wasserdichtigkeit ¹⁴ .	10%
Undichte Fenster ¹⁵ .	10%
Kondenswasser auf Wandspiegeln und glitschiger Boden in <i>Tanzschule</i> wegen schlechter Raumisolation ¹⁶ .	18%
Eingetretenes Wasser sprengt Parkett im Schlafzimmer einer Vierzimmerwohnung ¹⁷ .	20%

¹ Die Entscheide wurden gesammelt von Dr. Martin Züst, Rechtsanwalt, St. Gallen (vgl. auch Martin Züst, «Die Mängelrechte des Mieters von Wohn- und Geschäftsräumen», 2. unveränderte Auflage 1995, Verlag Paul Haupt Bern und «Kasuistik zur Mietzinsherabsetzung bei Mängeln», mp 2/04 S. 69 ff.).

² CJ GE 16.10.1995.

³ BGE 42 II 349 ff.

⁴ Tribunale di Appello TI, 26.01.1995, DB Nr. 8/1996 Nr. 7 = mp 1/1996 S. 26 ff.

⁵ CJ GE 21.12.2000.

⁶ Raccolta di giurisprudenza in materia di locazione, Vol. 4 1997/1998, S. 56 ff.

⁷ CJ GE 7.2.1983.

⁸ KGer FR in BGE 97 II 58 ff.

⁹ CJ GE 16.6.1986.

¹⁰ CJ GE 2.3.1987.

¹¹ CJ GE 16.10.1995.

¹² CJ GE 21.2.1983

¹³ CJ GE 11.2.1985.

¹⁴ CJ GE 16.12.1985.

¹⁵ CJ GE 3.5.1994.

¹⁶ Tcant NE 21.3.1988, teilweise wiedergegeben in DB 1989 Nr. 4.

Übermässige Feuchtigkeit in einem Raum einer 3½-Zimmer-Wohnung, Verrotten von Möbeln ¹⁸ .	22%
Übermässige Feuchtigkeit, deshalb Wassertropfen von Decke, teilweises Verrotten von Teppichen und Matratzen ¹⁹ .	25%
Überschwemmung verunstaltet Decke und Wände in Korridor, Küche und Wohnzimmer einer 4-Zimmer-Wohnung ²⁰ .	25%
Wände und Decken des Wohn- und Schlafzimmers durch Wassereintritt schwer beschädigt ²¹ .	25%
Baufeuchtigkeit und Feuchtigkeit infolge von Konstruktionsfehlern in einem Grad, der gegen die allgemeinen Erfordernisse der Hygiene verstösst ²² .	26%
Dauernde übermässige Feuchtigkeit aufgrund schlechter Wärmedämmung führt zu Feuchtigkeitsflecken, schlechtem Geruch, Ablättern von Farbe und Wassereintritt im Keller sowie Erhöhung der (separat abgerechneten) Heizungskosten (3,3% des Mietzinses) ²³ .	30%
Wassereintritt führt zu Wasserflecken auf Decke, Beschädigung von Bildern, Feuchtigkeitsflecken auf Möbeln und Kleidern, etc., Mietzinsherabsetzung während 18 Tagen ²⁴ .	30%
Eingangsbereich, Wohnzimmer, ein Schlafzimmer und verschiedene elektrische Schalter einer Villa wegen Wassereintritt teilweise, Keller völlig unbrauchbar ²⁵ .	30%
Wasserschaden in allen Zimmern. Lift, Estrich, Waschküche, Waschmaschine und Fernsehantenne unbenutzbar ²⁶ .	40%
Wasserschaden in allen Zimmern und fortwährender Wassereintritt durch beschädigtes Dach, Küche unbenutzbar ²⁷ .	40%
Wasserschäden in 1½ von 3 Zimmern (Parkett und unterer Teil der Wände) ²⁸ .	42%
Parkett muss im Wohn-/Esszimmer einer 2-Zimmer-Wohnung wegen Wasserschäden ersetzt werden. Möbel aus diesen Räumen werden provisorisch im Schlafzimmer untergebracht ²⁹ .	50%

Brand

Wohnung unbenutzbar nach Brand bis zur Wiederherstellung ³⁰ .	100%
--	------

«Schönheitsmangel»

Zerrissener Teppich im Eingangsbereich eines Mehrfamilienhauses, der während 5 Jahren nicht ersetzt wird ³¹ .	2%
Verschmutzte Storen ausserhalb <i>Kleidergeschäft</i> ³² .	3%
Wiederholt Spuren von Erbrochenem in Gemeinschaftsräumen ³³ .	5%
Blosse teilweise mit Mörtel überdeckte Steinfliesen auf dem Badezimmerboden ³⁴ .	5%
Wasserflecken und teilweise abgelöste Tapeten in verschiedenen Räumen einer Wohnung ³⁵ .	8%

¹⁷ CJ GE 23.1.1984.

¹⁸ BezPräs Rorschach mp 1988 S. 106 ff.

¹⁹ BezGer Arlesheim 31.8.1983.

²⁰ CJ GE 15.5.1992.

²¹ TB GE 23.6.1977, zitiert in CORBOZ S. 146.

²² Apphof BE SJZ 29, 1932/33, S. 384 ff. = ZBJV 1934 S. 339 ff.

²³ Tcant VS 29.4.1987.

²⁴ CJ GE 16.3.1998.

²⁵ CJ GE 10.12.1993.

²⁶ CJ GE 28.10.1976.

²⁷ TB GE 28.10.1976, zitiert in CORBOZ S. 145.

²⁸ CJ GE 12.3.1984.

²⁹ CJ GE 9.12.1985.

³⁰ TB GE 26.6.1980.

³¹ BGer 28.10.2003.

³² MietGer ZH 14.10.1993, ZMP 1/1994 S. 13 Nr. 5.

³³ CJ GE 11.09.2000.

³⁴ TB Porrentruy 4.7.1989.

Decken in mehreren Zimmern fleckig, Tapeten abgelöst ³⁶ .	10%
Innenhof, Eingangshalle und unterirdisches Parking bei <i>Geschäftsräumen</i> sind verschmutzt ³⁷ .	15%
Wände in mehreren Zimmern fleckig, Parkett in Salon und Wohnzimmer beschädigt ³⁸ .	15%
Wohnung ist beim Einzug unbewohnbar und kann nur zum Abstellen der Möbel verwendet werden, da entgegen einer Zusicherung die Zimmerdecken nicht geweißelt, die Wände nicht tapeziert bzw. bemalt und feuchte Wände nicht isoliert sind ³⁹ .	78%
Sprayerien an der Fassade eines Reisebüros (Stadt Genf), die während drei Jahren nicht entfernt wurden, berechtigen zu einer Herabsetzung von ⁴⁰	15%
Entzug bestimmter Einrichtungen oder Funktionen	
Cheminée nicht benutzbar in 7-Zimmer-Wohnung mit 3 Badezimmern ⁴¹ .	2,5%
Geschirrspülmaschine unbenutzbar ⁴² .	3%
Cheminée einer 6-Zimmer-Wohnung nicht benutzbar, Reduktion Oktober bis April ⁴³ .	5%
Entgegen Zusicherung Montage eines Waschtisches teilweise unterlassen und Garten nicht in Ordnung gebracht ⁴⁴ .	5%
Benutzung einer Terrasse zeitweise durch Cheminée-Rauch beeinträchtigt ⁴⁵ .	5%
Während 8 Tagen im Monat setzt zeitweise die Warmwasserzufuhr aus ⁴⁶ .	5%
Fehlende Hauswartung ums Haus herum, gehobener Standard einer 6½-Zimmer-Maisonettewohnung für Fr. 2'900.- pro Monat zuzüglich Nebenkosten ⁴⁷ .	6%
Andere Wohnung zur Verfügung gestellt als besichtigte (sog. Aliud-Lieferung), Mietzinsherabsetzung für fehlenden Seeblick ⁴⁸ .	6%
Unbenutzbar sind Lift im 2. Stock, Waschmaschine, Waschküche, Fernsehantenne und Estrich ⁴⁹ .	8%
Ausfall des Lifts im 4. Stock ⁵⁰ .	10%
Verschiedene Störungen, so Wassereinbruch, ungenügende Wasserversorgung, Heizungsausfall, Kochherd und Kühlschrank defekt, Panne des Liftes, Risse in Mauerwerk ⁵¹ .	10%
Diverse Mängel, v.a. Geräuschbelästigung durch Ventilator ⁵² .	10%
Keine Belüftung und keine Aussenisolation eines Freizeitlokals ⁵³ .	10%
Waschmaschine fällt aus, und kleine Gartenfläche wird in dem Villenquartier entzogen ⁵⁴ .	10%

³⁵ SchlichtBeh ZH 12.11.1992 = mp 4/1994 S. 188 f.

³⁶ TB GE 19.4.1977, zitiert in CORBOZ S. 146.

³⁷ BGer 29.05.1997 mp 4/1997 S. 211 ff. = Cahiers du bail 4/1997 S. 101 ff.

³⁸ TB GE 29.3.1977, zitiert in CORBOZ S. 146.

³⁹ Tcant VD 6.10.1981.

⁴⁰ CJ GE, 12.12.2005, mp 2/06 S. 116ff

⁴¹ BGer 15.5.1984.

⁴² TB Porrentruy 4.7.1989.

⁴³ TB VD 14.05.1996 Cahiers du bail 4/1996 S. 116 ff.

⁴⁴ BezGer Arlesheim 6.6.1979 und ObGer BL 27.11.1979.

⁴⁵ CJ GE 8.10.1984.

⁴⁶ CJ GE 16.12.1985.

⁴⁷ SchlichtBeh NE 5.5.1995, mp 1/1998 S. 29 = RJN 1995 S. 55 f.

⁴⁸ Raccolta di giurisprudenza in materia di locazione, Vol. 1 1991/1994, S. 14 ff.

⁴⁹ TB GE 21.12.1976, zitiert in CORBOZ S. 146.

⁵⁰ TB GE 12.12.1975, zitiert in CORBOZ S. 145.

⁵¹ CJ GE 12.03.2001.

⁵² ZivGer BS BJM 1983 S. 10.

⁵³ CJ GE 14.3.1983.

⁵⁴ CJ GE 7.11.1983.

Lift im 6. Stock, Waschmaschine, Waschküche, Fernsehantenne und Estrich unbenutzbar ⁵⁵ .	15%
Versprochene Garage, Umgebungs- und Gartenarbeiten sowie Cheminée-sitzplatz nicht errichtet, zudem konnten Mieter Hundezwinger nicht wie vereinbart erstellen ⁵⁶ .	15%
Ungenügender Ventilator in fensterloser Küche führt zu Fettrückständen auf Möbeln und Geruchsimmissionen ⁵⁷ .	15%
Verformung des Bodens und Senkung der Decke in einem <i>Café-Restaurant</i> ⁵⁸ .	20%
Renovation des Gebäudes führt zum Verlust von 2 Parkplätzen und zum Umsatzverlust für <i>Bäckerei</i> im Parterre ⁵⁹ .	20%
Schaufenster eines <i>Ladengeschäfts</i> wird durch ein vor dem Fenster stehendes Metallgestell, einen «Brettertunnel» im Trottoirbereich und eine Baumulde während 7 Monaten beeinträchtigt. Mietzinsherabsetzung für 5 Monate, die übliche Bauzeit von 2 Monaten ist vom Mieter zu tolerieren ⁶⁰ .	20%
In <i>Restaurant</i> ist Küche nur noch zu 1/3 benutzbar, Kühlschrank noch mehr beschränkt, Malerarbeiten stehen an, altes Mobiliar, gefährliche elektrische Installationen, dank Mehraufwand des Mieters Mehrumsatz (Umsatzmiete) ⁶¹ .	20%
Garten eines Wochenend- und Ferienhauses kann teilweise nicht benutzt werden, da Dritte Baumaterial abgelagert haben; durchschnittliche Reduktion über das ganze Jahr (im Winter kann auf über 1000 m Höhe der Garten kaum benutzt werden) ⁶² .	25%
Defekte Lüftungsanlage eines <i>Gastgewerbebetriebes</i> ⁶³ .	25%
Gemeindeverwaltung lässt aus hygienischen Gründen das Schwimmbad eines <i>Hotel-Restaurants und Freizeitzentrums</i> schliessen ⁶⁴ .	max. 30%
Wegen schlecht funktionierender Belüftung eines <i>Restaurants</i> kann darin nicht mehr gegessen werden ⁶⁵ .	50%
Eine nicht funktionierende Kühlkammer in einer Bar berechtigt zu einer Mietzinsherabsetzung von ⁶⁶	10%
Mangelhafte Klimaanlage und Ventilation in Privatschule betreffen Viertel der Räumlichkeiten, laute Umgebung verhindert Unterricht während Lüften ⁶⁷ .	16%
Renovation des Gebäudes führt zum Verlust von 2 Parkplätzen und zum Umsatzverlust für <i>Bäckerei</i> im Parterre ⁶⁸ .	20%
Schaufenster eines <i>Ladengeschäfts</i> wird durch ein vor dem Fenster stehendes Metallgestell, einen "Brettertunnel" im Trottoirbereich und eine Baumulde während 7 Monaten beeinträchtigt. Mietzinsherabsetzung für 5 Monate, die übliche Bauzeit von 2 Monaten ist vom Mieter zu tolerieren ⁶⁹ .	20%
Türe fehlt zwischen Wartezimmer und Behandlungsraum einer <i>Arztpraxis</i> : Die Räumlichkeiten sind für den vertragsgemässen Gebrauch unbrauchbar, da ein Arzt so keine Konsultationen durchführen kann ⁷⁰ .	100%
Kühlschrank funktioniert nicht ⁷¹ .	(Fr. 20)
Defekter Warenlift für <i>Lager und Ladenräumlichkeiten</i> ⁷² .	(Fr. 100)

⁵⁵ TB GE 21.12.1976, zitiert in CORBOZ S. 146.

⁵⁶ SchlichtBeh LU 1.10.1994, mp 4/1994 181 f.

⁵⁷ CJ GE 26.9.1975, zitiert in CORBOZ S. 145.

⁵⁸ CJ GE 20.2.1987.

⁵⁹ CJ GE 9.10.2000.

⁶⁰ AppGer BS 6.11.2001, mp 2/2003 S. 71 ff.

⁶¹ CJ GE 25.4.1994, DB Nr. 8/1996 Nr. 6 = mp 4/1994 S. 185.

⁶² CJ GE 16.6.1986.

⁶³ SchlichtBeh NE 22.3.1995, mp 1/1998 26 = RJN 1995 S. 61

⁶⁴ CJ GE 15.5.2000.

⁶⁵ CJ GE 14.3.1983.

⁶⁶ Appellationsgericht Kanton Genf, 24.11.2005, mp 2/06 S. 119ff

⁶⁷ BGer 11.5.04 mp 3/04 S. 134 ff. .

⁶⁸ CJ GE 9.10.2000.

⁶⁹ AppGer BS 6.11.2001, mp 2/2003 S. 71 ff.

⁷⁰ CJ GE 18.2.2002.

⁷¹ Tcant VD 30.9.1975.

Wirtschaftlicher Mangel

Deutlicher Umsatzrückgang in Vereins-Sporthaus als Folge von Fernseh- und Presseberichten über Asbestbauweise⁷³ (im 2. Monat 20%). 40%

Ideeller Mangel

«Massagesalon» in Wohnliegenschaft⁷⁴. 35%

Quantitativer Mangel

Entzug des Kellers eines *Kleidergeschäfts* (8% der gemieteten Fläche), der als Lagerraum benutzt wird⁷⁵. 5%

Nebenzimmer (6 m²) mit Fenstern wird einer 6-Zimmer-Wohnung entzogen⁷⁶. 6,5%

Zwei vermietete *Werkstätten* weisen gegenüber der «ungefähren» Flächenangabe in beiden Mietverträgen eine Minderfläche von 18,02% auf⁷⁷. 15%

Die Grundfläche eines *Antiquitätengeschäfts* ist um 40% zu klein, da entgegen einer Zusicherung des Vermieters ein rückwärtiger Abstellraum nicht zur zusätzlichen Verkaufsfläche ausgebaut werden kann. Das Gericht reduziert nicht schematisch, da die Lage des Ladengeschäfts (in einer Gasse, wo sich die meisten Antiquitätengeschäfte der Stadt befinden) ebenso wichtig ist wie die Verkaufsfläche⁷⁸. 20%

Büroräumlichkeiten 23% kleiner als vereinbart⁷⁹. 23%

Renovation und Umbau im Miethaus

Austausch von Badewanne und sanitären Installationen im Bad führt zur Unterbrechung der Wasserversorgung⁸⁰. 10%

Fassadenrenovation, Liftbau und weitere schwere Bauarbeiten stören Wohnungsmieter (verbunden mit Lärm, Staub, Gerüsten, Stromunterbruch, Entzug Balkon, etc.)⁸¹. 10%

Bei Wohnung Entzug Balkon von Mitte Juni bis Mitte September, Entzug von Licht und Intimität während 8 Monaten, während einem Monat Baulärm wegen Betonarbeiten, Austausch der Fenster und Hochdruckreinigung⁸². 10-15%

Renovationsarbeiten im Miets- und im Nachbarhaus beeinträchtigen Wohnungsmieter. Die Wohnungsmieter wussten bei Vertragsabschluss von den anstehenden Arbeiten, doch liegt nach Feststellung des Gerichts kein gültiger Verzicht auf Herabsetzungsansprüche vor⁸³. 10-15%

Erneuerung von Fassade, Dach und Treppenhaus bei Wohnungsmiete (teilweise verbunden mit Lärm von Pressluftbohrern, Entzug von Terrasse und Lift)⁸⁴. 15%

Immissionsträchtige Umbauarbeiten beim Einzug, ausgeführt auch während offiziellen Ruhezeiten. Schlechte Isolation einer Zimmerdecke, Waschküche, äusserer Trocknungsraum und Garten noch nicht bereitgestellt⁸⁵. 15%

Entzug von Licht und Aussicht durch Gerüst und «Verpackung» (während ganzer Dauer), mehrfach Panne des Lifts, Pressluftbohrer (während 15 Tagen), Austausch der Fenster (1 Tag pro Wohnung). Reduzierter Satz, da Wohnungsmieter wegen Teilzeitarbeit nicht ganztags zuhause ist⁸⁶. 15%

⁷² AppGer BS 26.1.1990.

⁷³ Tdistr NE 29.2.1988, teilweise wiedergegeben in DB 1990 Nr. 6.

⁷⁴ MietGer ZH MP 1988 S. 112.

⁷⁵ MietGer ZH 14.10.1993, ZMP 1/1994 13 Nr. 5.

⁷⁶ CJ GE 15.12.1986.

⁷⁷ CJ GE 6.12.1996 mp 1/1998 S. 24 f.

⁷⁸ CCiv NE RJN 1987 S. 53.

⁷⁹ TBaux VD 21.11.2000 Cahiers du bail 1/2002 S. 25 ff.

⁸⁰ MietGer 14.6.1977, zitiert in CORBOZ S. 146.

⁸¹ CJ GE 4.10.1999.

⁸² CJ GE 12.3.2001.

⁸³ BGer 23.4.2003 MRA 5/2003 S. 174 ff.

⁸⁴ CJ GE 12.11.2001.

⁸⁵ Tcant VD 11.8.1987.

⁸⁶ CJ GE 12.11.2001.

Erstellen eines zusätzlichen Stockwerks im Mietshaus, u.a. verbunden mit Lärm, Schmutz, Staub, erschwertem Zugang zum Mietshaus, Verlust Privatsphäre durch Gerüst und Gefahr für Kinder ⁸⁷ .	15%
Zeitweise unerträgliche Gerüche, Wasserunterbruch und Nichtfunktionieren der Waschmaschine; dauernde Anwesenheit von Arbeitern am Samstag und fehlender Zugang zur Waschküche ⁸⁸ .	20%
Umbauarbeiten in der darüber gelegenen Wohnung ⁸⁹ .	25%
Ladenlokal während einiger Tage teilweise für Umbauarbeiten in Anspruch genommen. Teilweise erschwerter Zugang ⁹⁰ .	25%
Umbauarbeiten in Luxuswohnung während 3 Monaten ⁹¹ .	25%
Unterschiedliche Immissionen durch Fassadenrenovation mit Gerüsten, Ersatz von Fenstern und Storen, später Neueinteilung der Wohnräume mit Abreissen von Zwischenmauern, Ersatz des Lifts, teilweise Parkplatz und Garten nicht benutzbar ⁹² .	25%
Gesamtes Gebäude im Umbau ⁹³ .	35%
Umbauarbeiten an den gemeinschaftlich benutzten Bauteilen des Gebäudes (Kreissäge, Pressluftbohrer) ⁹⁴ .	40%
Umbau einer Wohnung (Lärm, Schmutz, Kran, Lastenaufzug und Einschränkung im Gebrauch) ⁹⁵ .	15–50%
Grosse Umbauarbeiten, für die Bewohner verbunden mit Staub, Gips, Mauer- schutt, sowie Loch in Decke und Boden, machen Wohnung nach Angaben des Gerichtswibels unbewohnbar, zudem Ausfall des Lifts im 4. Stock ⁹⁶ .	60%

Bauarbeiten in der Nachbarschaft

Neubau auf Nachbargrundstück, 2,2 m vor Fenster des Mieters ⁹⁷ (definitive Reduktion).	10%
Leichte Renovationsarbeiten am Nachbarhaus, wobei die Reinigung der Fassade für die Wohnungsmieter Staub und Lärm verursacht sowie die Benutzung der Terrasse im Sommer verunmöglicht ⁹⁸ .	10%
Bauarbeiten im angebauten Gebäude und im Innenhof (Verankerungen im Mauerwerk der Zwischenwand, Pressluftbohrer, Kran, Baugerüst) stören Betrieb eines « <i>audiovisuellen Lehrzentrums für Sprachen</i> ». Gericht berücksichtigt erhöhte Lärmempfindlichkeit wegen Mietzweck. ⁹⁹	10–15%
Grossbaustelle 40–50 m von den Mietwohnungen entfernt, Bauzeit von zwei- einhalb Jahren, massive Lärm und Vibrationen aufgrund von Pfählung und Einbringen der Spundwände, während 9 Monaten von zwei Seiten und in einer Bauphase Lärm und Staub direkt vor Mietshaus. ¹⁰⁰	16%
Brettertunnel (von einem Nachbarn während mehrerer Monate vor einem Schaufenster aufgestellt), Krangestell und Baumulde stellen für <i>Ladengeschäft</i> Mangel dar ¹⁰¹ .	20%
Entzug Sonnenlicht durch Neubau 2,2 m vor Küchen- und Schlafzimmerfenster (Dreizimmerwohnung im Parterre) ¹⁰² .	25%

⁸⁷ Raccolta di giurisprudenza in materia di locazione, Vol. 3 1995/1997, S. 25 ff.

⁸⁸ Tcant VD 14.1.1986.

⁸⁹ CJ GE 12.11.1984, vgl. BGer SJ 1986 S. 195 (S. 196 f.).

⁹⁰ BGE 30 II 239 ff.

⁹¹ CJ GE 7.9.1981.

⁹² CJ GE 21.12.2001.

⁹³ TB GE 22.6.1976, zitiert in CORBOZ S. 145.

⁹⁴ CJ GE 12.11.1984, vgl. BGer SJ 1986 S. 195 (S. 196 f.).

⁹⁵ CJ GE 10.10.1983.

⁹⁶ CJ GE 6.6.1983.

⁹⁷ CJ GE 14.10.1980.

⁹⁸ CJ GE 10.12.2001.

⁹⁹ CJ GE 1.6.1987, vgl. BGer SJ 1986 S. 195.

¹⁰⁰ MietGer ZH 10.11.1999, MRA 2/2000 S. 279 ff., zustimmend besprochen von HANS BÄTTIG, am gleichen Ort, S. 289 ff.

¹⁰¹ AppGer BS 6.11.2001, mp 2/2003 S. 71 ff.

¹⁰² CJ GE 17.12.1979.

Neubau auf Nachbargrundstück, 2,2 m vor Fenster des Mieters ¹⁰³ (provisorische Reduktion).	25%
Mindestens 4 von 5 Zimmern einer Wohnung durch Baulärm von öffentlichem Bauwerk (Wasserversorgung) während 2 Jahren gestört ¹⁰⁴ .	25%
Abbruch und Neubau in einer Art Innenhof auf Nachbargrundstück: Massive Immissionen durch 70 Einvibrationsvorgänge stören Wohnungsmieter während 2 Monaten, dazu Pfählungen ¹⁰⁵ .	max. 30%
Bei Wohnungsmiete schwerste Bauimmissionen von Nachbargrundstück durch Pressluftschlämmer, Bulldozer, Staub und mehrmals täglich Sprengungen ¹⁰⁶ .	35%
Bauarbeiten sehr nahe des für den Sommer gemieteten Chalets in Verbier, unerträglicher Lärm und Staub, teils ab 7 Uhr morgens Einsatz schwerer Baumaschinen, normaler Zugang erschwert, Parkplatz kaum zugänglich ¹⁰⁷ .	50%

Immissionen durch Betrieb öffentlicher Werke

Während 2 Monaten mehr Fluglärm für Wohnungsmieter, da vorübergehend der Verkehr über 2 statt 3 Pisten abgewickelt wird. Lärm, zeitweise verbunden mit Erschütterungen, an 7 Tagen pro Woche während täglich rund 15 Stunden, wobei der Lärm (im ruhigen, residenziellen Quartier) auch bei geschlossenen Fenstern als unerträglich empfunden wird. (Nicht berücksichtigt wurde, dass der Mieter mehrheitlich an einer Dissertation arbeitete.) ¹⁰⁸	30%
--	-----

Weitere Immissionen im und um's Mietshaus

Störende Geräusche aus der Heizanlage führen dazu, dass einer von vier Räumen einer <i>Physiotherapiepraxis</i> für spezielle Therapien bloss bedingt geeignet ist ¹⁰⁹ .	5%
Geräusche einer neben dem Schlafzimmer gelegenen Eingangstüre stören – wegen baulicher Mängel und Verhalten der Nachbarn – ab und zu den Schlaf der Mieter ¹¹⁰ .	5%
Gelegentliche ekelerregende Rauchimmissionen vom Nachbargrundstück ¹¹¹ .	10%
Abwassergeruch im kleineren von 2 Sälen eines <i>Restaurants</i> vertreibt Kunden zeitweise (Häufigkeit unklar) ¹¹² .	10%
«Bienenimmissionen»: 10 m vor Kinderzimmerfenster gelegenes Bienenhaus führt zu Bienenkotablagerungen, wiederholt zu Bienenstichen und zu Unbenutzbarkeit des Kinderspielplatzes und des Balkons ¹¹³ .	10%
Dampfer Lärm unterschiedlicher Intensität und Geruchsbelästigungen auf Balkon und bei geöffneten Fenstern ¹¹⁴ .	10%
Abwassergeruch in Eingang, Küche und WC einer Villa einige Tage pro Jahr ¹¹⁵ .	10%
Unangenehme (faule Eier) und giftige Geruchsmissionen an gewissen Tagen während mehrerer Stunden ¹¹⁶ .	12%
Lärmimmissionen von Orchester, das mehrmals pro Woche nachts zu laut spielt ¹¹⁷ .	12,5%
Lärmimmissionen von Bar im Erdgeschoss des Mietshauses stören Wohnungsmieter ¹¹⁸ .	15%

¹⁰³ CJ GE 14.1.1980.

¹⁰⁴ CJ GE 20.05.1996.

¹⁰⁵ MietGer ZH 16.12.1996, ZMP 1997 S. 10 ff.

¹⁰⁶ TB VD MP 1987 S. 51.

¹⁰⁷ Kant. Vorinstanz im BGE vom 15.9.1995, mp 1/1996 S. 21.

¹⁰⁸ MietGer Bülach 24.09.00, mp 1/2002 S. 29 ff. = SJZ 98 (2002) S. 108.

¹⁰⁹ BezGerPräs Oberlandquart 8.12.1994 mp 1/1998 S. 27 f.

¹¹⁰ CJ GE 18.02.2002, mp 2/2003 S. 75 ff.

¹¹¹ CJ GE 20.11.1989.

¹¹² CJ GE 13.3.2000.

¹¹³ BezGer Arlesheim 22.10.1975 und ObGer BL 16.3.1976.

¹¹⁴ CJ GE 21.06.1996.

¹¹⁵ CJ GE 22.06.2001.

¹¹⁶ TB GE 18.1.1977, zitiert in CORBOZ S. 146.

¹¹⁷ CJ GE 26.9.1983.

Nicht näher spezifizierte Immissionen, die durchschnittlich 2 Mal pro Woche morgens zwischen 4 und 6 Uhr den Schlaf der Wohnungsmieter stören. Das Baudepartement stellt als neutraler Sachverständiger fest, dass keine Belastungsgrenzwerte überschritten werden ¹¹⁹ .	15%
Lauter Warenlift (27–38 Dezibel in Wohnung statt 22) ¹²⁰ .	15%
Übermässiger Lärm durch defekte Belüftungsanlage ¹²¹ .	15%
Nachweislich verhaltensgestörte Nachbarin stört ihre Wohnungsnachbarn mit fast konstantem Lärm ¹²² .	15%
Schlaf gestört durch Lärm im Schlafzimmer, vermutlich von der Heizung her kommend ¹²³ .	15%
Defekter Ventilator in fensterloser Küche führt zu Geruchsimmissionen im angrenzenden Aufenthaltsraum ¹²⁴ .	15%
4½-Zimmer-Wohnung als «Villa Durchzug»: Zeitweise drückt Wind Fenster auf, Pfeifen des Windes muss durch Verstopfen von Schlüssellochern unterdrückt werden ¹²⁵ .	15%
Störende Geräusche von Heizung und Schwierigkeiten bei der Wärmeregulierung ¹²⁶ .	15%
Lärmimmissionen von Lift, hörbar in einem Schlafzimmer und im Aufenthaltsraum. (Nach der SIA-Norm 181 liegt der Grenzwert bei 35 Dezibel tagsüber und 30 Dezibel nachts; vorliegend Lärmpegel von 34–38 Dezibel.) ¹²⁷	20%
Unzureichende Schalldämmung einer Wohnung gegenüber dem daruntergelegenen <i>Kaffee-Restaurant</i> ¹²⁸ .	20%
Lärmimmissionen in Wohnung durch benachbarte <i>Metzgerei</i> ¹²⁹ .	20%
Widerliche Gerüche von Restaurant mit unzureichender Belüftungsanlage ¹³⁰ .	20%
Rückfluss aus Kanalisation ins unbewohnte Untergeschoss einer Villa mit entsprechenden Geruchsbelästigungen ¹³¹ .	max. 20%
Störungen durch 2 Nachbarsfamilien (die Exkremete im Treppenhaus hinterlassen, Abfälle aus dem Fenster werfen, Kinder im Lift und im Treppenhaus spielen lassen sowie in der Nacht Türen zuschlagen, duschen und die Waschmaschine benutzen) ¹³² .	25%
Wohnungsmieter leidet unter Lärm- und Geruchsbelästigungen sowie unter Abfällen, die von einem im Parterre befindlichen Café-Restaurant und Dancing herrühren (lautes Quartier), je nach Intensität ¹³³ .	max. 30%
Konzerte, die in öffentlichem Lokal auf Nachbargrundstück abgehalten werden, führen zu unerträglichen Lärmimmissionen (Überschreitung der Grenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung) und machen Wohnung zeitweise unbewohnbar ¹³⁴ .	40%
Unangenehme Gerüche in <i>Café-Bar</i> vertreiben Gäste vollständig ¹³⁵ .	100%
Einem Stellenvermittlungsbüro (Stadt Genf) wurde durch den Abriss und Neubau der Nachbarliegenschaft die Geschäftstätigkeit grossenteils verunmög-	

¹¹⁸ Raccolta di giurisprudenza in materia di locazione, Vol. 4 1997/1998, S. 56 ff.

¹¹⁹ BezGer Bremgarten 26.02.2002 in Mitt. d. Bundesamtes f. Wohnungswesen 2003 S. 13.

¹²⁰ TB GE 26.6.1980.

¹²¹ CJ GE 8.10.1984.

¹²² CJ GE 10.09.1990.

¹²³ BGer 31.05.2002, über Internet zugänglich.

¹²⁴ CJ GE SJ 1976 S. 459.

¹²⁵ Amtsgericht Olten Gösgen 30.4.1982.

¹²⁶ BGer 11.04.2001, über Internet zugänglich.

¹²⁷ Genfer Instanz, Referenz unbekannt.

¹²⁸ CJ GE 14.6.1982.

¹²⁹ CJ GE 12.11.1984.

¹³⁰ CJ GE 24.2.1986.

¹³¹ CJ GE 11.9.2000.

¹³² CJ GE 17.5.1999, mp 1/2000 S. 50

¹³³ CJ GE 12.3.2001.

¹³⁴ Raccolta di giurisprudenza in materia di locazione, Vol. 3 1995/1997, S. 27 ff.

¹³⁵ TB GE 8.3.1977, zitiert in CORBOZ S. 146.

licht. Für die Bauzeit von 23 Monaten wurde eine phasenbezogene Herabsetzung gewährt zwischen¹³⁶ 25-60%

Wohnungsmieter leidet unter Lärm- und Geruchsbelästigungen sowie unter Abfällen, die von einem im Parterre befindlichen Café-Restaurant und Dancing herrühren (lautes Quartier), je nach Intensität¹³⁷. max. 30%

¹³⁶ BGE 4C.219/2005, 24.10.2005, mp 2/06 S. 128ff

¹³⁷ CJ GE 12.3.2001.

Kriterien zur Mietzinsherabsetzung bei Mängeln¹³⁸

1. Mietzinsherabsetzung auf Null bei Verunmöglichung des vertragsgemässen Gebrauchs

Nachdem der vertragsgemässe Gebrauch den Massstab bildet für die Bemessung der Mietzinsherabsetzung, ist der Mietzins bei einer Verunmöglichung des vertragsgemässen Gebrauchs auf Null zu reduzieren. Ist z.B. das Wohnhaus wegen Heizungsausfalls unbewohnbar, oder vertreiben schlechte Gerüche die Gäste des Café-Restaurants vollständig, so schuldet der Mieter gar keinen Mietzins. Entsprechendes muss gelten, wenn in den als Arztpraxis vermieteten Räumlichkeiten die Türe zwischen Wartezimmer und Behandlungsraum fehlt: Kann nun der Arzt (nach Feststellung des Gerichts) mangels Diskretion keine Behandlungen mehr durchführen, so ist der Vertragszweck ebenfalls verunmöglicht, die Mietzinsherabsetzung beträgt daher hundert Prozent. Dies gilt – aufgrund der Vertragsabhängigkeit der Mietzinsherabsetzung – selbst dann, wenn im Übrigen die (technische) Funktionalität der Mietsache umfassend gewährleistet ist.

2. Technische und behördliche Beurteilungen ersetzen die juristische Beurteilung nicht

Zuweilen fragt sich, welche Bedeutung technische und behördliche Regeln und Beurteilungen für den Mieter haben. Wie ist etwa zu verfahren, wenn Lärmimmissionen, die vom Lift eines Mietshauses stammen, den SIA-Grenzwert überschreiten, oder wenn Bauarbeiter während der offiziellen Ruhezeiten – die oft auf Gemeindeebene geregelt sind – immissionsträchtige Umbauarbeiten vornehmen? Aufgrund Vertragsabhängigkeit der Mietzinsherabsetzung leuchtet ein, dass sich aus der Verletzung technischer oder öffentlichrechtlicher Regeln allein noch keine Schlüsse für die Bemessung der Mietzinsherabsetzung ziehen lassen. Denn der vertragsgemässe Gebrauch bildet einmal mehr den relevanten Massstab.

3. Beispiele für die ausgesprochene Individualität des Vertragszwecks bei der Geschäftsmiete

Die dargestellten Entscheide zur Bemessung der Mietzinsherabsetzung – etwa der Arztpraxis-Fall – illustrieren, dass die Umschreibung des vertragsgemässen Gebrauchs bei der Geschäftsmiete naturgemäss weit individueller ist als bei der Wohnungsmiete. Ist z.B. der Vertragszweck mit «audiovisuellem Lehrzentrum für Sprachen und Übersetzung» umschrieben, ist die für die Bemessung der Mietzinsherabsetzung massgebende Lärmempfindlichkeit (z.B. des Sprachlabors) höher einzustufen als etwa bei der Miete von Büroräumlichkeiten. Oder wird eine Bäckerei zusammen mit zwei Parkplätzen vermietet, und werden die beiden Parkplätze entzogen, so kann nicht einfach der mutmasslich auf die Parkplätze entfallende Mietzinsanteil ausgeschieden werden. Vielmehr ist im Einzelfall die Auswirkung auf den vertragsgemässen Gebrauch zu prüfen. Bei Ladengeschäften führt zudem – je nach Lage und Umfang der Laufkundschaft (Zürich Bahnhofstrasse oder Quartierladen) – oft bereits eine verdeckte Sicht auf das Schaufenster zu einer relevanten Beeinträchtigung des vertragsgemässen Gebrauchs.

4. Finanzielle und nicht finanzielle Kriterien bei der Geschäftsmiete

Ist bei Geschäftsmiete der Mietzins wegen Mängeln herabzusetzen, stehen naturgemäss finanzielle Kriterien im Vordergrund. Dies zeigt sich besonders deutlich beim wirtschaftlichen Mangel, etwa wenn das Vereins-Sporthaus wegen Fernseh- und Presseberichten über die Asbestbauweise einen Umsatzrückgang erleidet. Die Praxis zeigt jedoch, dass ein Mangel der Geschäftsräumlichkeiten auch dann zu einer Mietzinsherabsetzung führen kann, wenn daraus kein Umsatzverlust resultiert. Zu berücksichtigen ist etwa, wenn der Geschäftsmieter (oder dessen Angestellter) intensivere Anstrengungen unternehmen muss, um das gleiche wirtschaftliche Ergebnis zu erzielen. Unter Umständen schliesst daher sogar ein Umsatzzuwachs eine Mietzinsherabsetzung nicht aus. Auch ist z.B. nicht einzusehen, weshalb der Mieter von Büroräumlichkeiten bei massivem Baulärm aus der Nachbarschaft bloss deshalb keine Mietzinsherabsetzung beanspruchen dürfe, weil er keine (nachweisbaren) finanziellen Einbussen erleidet: Die Beeinträchtigung, die seine Mitarbeiter punkto Arbeitsqualität erleiden, ist durchaus mit derjenigen vergleichbar, die den lärmgeplagten Wohnungsmieter trifft.

5. Flächenreduktion führt bei Geschäftsräumen nicht unbedingt zu verhältnismässiger Mietzinsherabsetzung

Da bei der Miete von Geschäftsräumen finanzielle Kriterien regelmässig im Vordergrund stehen, wirkt sich eine vorübergehende Reduktion der Fläche bei der Mietzinsherabsetzung nicht unbedingt verhältnismässig aus. Eine proportionale Herab-

¹³⁸ ausführlich in: mp 2/04 S. 69 ff., Dr. M. Züst, «Kasuistik zur Mietzinsherabsetzung»

setzung entsprechend der Flächenverminderung leuchtet bei Büroräumlichkeiten noch durchaus ein. Ist hingegen die Grundfläche eines Antiquitätengeschäfts vierzig Prozent kleiner als versprochen, da ein rückwärtiger Abstellraum nicht zu zusätzlicher Verkaufsfläche ausgebaut werden kann, verhält es sich anders. Bei der Mietzinsherabsetzung ist nämlich zu berücksichtigen, dass im konkreten Fall die Lage des Ladengeschäfts an sich einen Wert hat, nämlich die Gasse, an der sich die meisten Antiquitätengeschäfte der Stadt befinden. Die Mietzinsherabsetzung beträgt daher bloss zwanzig statt vierzig Prozent.

6. Flächenreduktion führt bei Wohnräumen regelmässig zu verhältnismässiger Herabsetzung

Anders verhält es sich hingegen bei der Miete von Wohnräumen. Wird die benutzbare Fläche infolge des Mangels reduziert, so führt dies regelmässig zu einer proportionalen Verminderung des Mietzinses. Diskutabel ist, ob dabei bloss die prozentuale Verminderung der Wohnfläche berücksichtigt werden soll, oder ob auch Küche und Bad sowie weitere Nebenräume in die Rechnung einzubeziehen sind. Vor allem bei Feuchtigkeitsschäden ist noch ein weiterer Umstand zu beachten. Ist z.B. eines von zwei Zimmern wegen eines Wasserschadens unbrauchbar, so müssen die aus dem nicht mehr benutzbaren Raum stammenden Möbel meist vorübergehend in einem anderen, an sich noch benutzbaren Raum abgestellt werden. Dadurch ist der Nutzen dieses temporären Abstellraums ebenfalls beeinträchtigt.

7. Störungen des Mieters durch öffentliche Werke und Bauarbeiten in der Nachbarschaft

Hinsichtlich Störungen durch öffentliche Werke wird auf den Aufsatz von Dr. Martin Züst in mp 4/03 S. 145 ff. «Die Mietzinsherabsetzung bei Mängeln am Beispiel des Fluglärms» verwiesen. Was Störungen der Mieter durch Immissionen, insbesondere Bau- und Verkehrslärm, angeht, ist ferner die grundlegende Abhandlung von Dr. Andreas Brunner in mp 3/00 S. 97 ff. und mp 4/00 S. 153 ff. zu beachten.

8. Relevanz persönlicher Umstände des Mieters bloss im Rahmen der vertraglichen Regelung

Einige Gerichtsentscheide befassen sich mit der Frage, ob und allenfalls wie weit persönliche Umstände des Mieters (Alter, Invalidität, Hobbies, berufliche Tätigkeit zuhause, etc.) bei der Bemessung der Mietzinsherabsetzung zu berücksichtigen sind. Aufgrund der Vertragsabhängigkeit der Mietzinsherabsetzung gilt, dass derartige, in der Person des Mieters liegende Umstände bloss soweit relevant sind, als sie – ausdrücklich oder konkludent – Eingang in die mietvertragliche Regelung gefunden haben. Da im Fluglärmfall eine derartige vertragliche Regelung nicht nachweisbar ist, ist es unerheblich, dass der Mieter mehrheitlich in der Wohnung an seiner Dissertation arbeitet und daher persönlich noch mehr als andere Wohnungsmieter vom Fluglärm betroffen ist. Entsprechend muss es sich im umgekehrten Fall verhalten: In Ermangelung einer besonderen Abrede kann keine Rolle spielen, wenn ein unter Baulärm leidender Mieter teilzeitlich (statt gar nicht) arbeitet und daher teilweise von den Immissionen verschont bleibt.

9. Berücksichtigung allfälliger saisonaler Beeinträchtigungen

Werden Einrichtungen üblicherweise bzw. aufgrund des Vertrags bloss saisonal genutzt, so ist bei der Mietzinsherabsetzung selbstverständlich Rechnung zu tragen, dass sich der Mangel entsprechend bloss saisonal auswirkt. Der Heizungsausfall und die Unbenutzbarkeit des Cheminees sind zum Beispiel nur im Winterhalbjahr relevant, der Entzug des Gartens und der Terrasse nur für die Sommermonate.