

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 78 (2003)

**Heft:** 9

**Rubrik:** Recht

#### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

#### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

#### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 11.02.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**



Autor des folgenden Beitrags  
ist RA lic. iur. Ruedi Schoch

Die Voraussetzung für die Anwendung der Mietzinsminderung ist ein Mangel im Sinne des Mietrechtes. Dieser kann entweder von einer allgemeinen mietrechtlichen Interessenlage oder von einer speziellen Mietverhältnislage ausgehen. Ein Mangel im Sinne des Mietrechtes ist eine Verhältnismässige Abweichung eines Sachverhalts vom normalen Zustand, der durch die gesetzliche Vorschrift festgelegt ist. Eine solche Abweichung kann entweder so gross sein, dass sie die Nutzung des Mietobjekts erheblich beeinträchtigt, oder so gering, dass sie nur die Nutzung leicht belästigt.

## Gerichtsentscheide zu mietrechtlichen Fragen

Schriftliche Anfragen an:  
SVW  
Rechtsdienst  
Bucheggstrasse 109  
8057 Zürich

Telefonische Auskünfte:  
01/362 42 40  
Mo-Do 8.30-11.30 Uhr  
ruedi.schoch@svw.ch  
salome.zimmermann@svw.ch

**Nachfolgend sollen – wie bereits in den Ausgaben 4/03 und 6/03 – drei Gerichtsentscheide dargestellt werden, die entweder von allgemeinem mietrechtlichen Interesse sind oder alle Genossenschaften einmal betreffen können.**

### FLUGLÄRM: MANGEL (UND DAMIT HERABSETZUNG DES MIEZINSES) ODER NICHT?

Unsere Leserschaft erinnert sich daran, dass mit Urteil vom 24. September 2001 eine Einzelrichterin am Mietgericht Bülach<sup>1</sup> zum Schluss gelangte, die mit der Pistenabschlusserstellung im Juni und Juli 2000 verbundene Lärmbelastung infolge veränderter Abflugrouten sei ein Mangel im Sinne des Mietrechtes, der den Vermieter zur Herabsetzung des Mietzinses verpflichte oder aber zu einem Rückforderungsanspruch der Mieterschaft führe, wenn der Mietzins bereits bezahlt worden sei.<sup>2</sup> In einem zweiten Fall hat nun ein Einzelrichter des Mietgerichtes Bülach den

zeitlich gleichen Sachverhalt, jedoch einer anderen Liegenschaft, gegenteilig beurteilt und festgehalten, dass kein Herabsetzungsanspruch der Mieterschaft bestehe.<sup>3</sup> Der Herabsetzungsanspruch richtet sich grundsätzlich nach Art. 259d OR, worin festgehalten wird, dass der Mieter vom Vermieter verlangen kann, dass der Vermieter den Mietzins vom Zeitpunkt, in dem er von einem Mangel erfahren hat, bis zur Behebung des Mangels entsprechend herabsetzt. Als Mangel gilt nicht nur der Sachmangel, sondern auch Störungen, die die Tauglichkeit der Sache zum vorausgesetzten Gebrauch beeinträchtigen oder

vermindern. Die Lehre und das Bundesgericht legten die Bestimmung dahingehend aus, dass auch solche Immisionen Mängel sind, die der Vermieter weder beeinflussen noch beseitigen kann und für die er eine allenfalls zu gewährende Mietzinsherabsetzung beim so genannten Störer nicht wieder eintreiben kann.

Demgegenüber hält der Entscheid des Mietgerichts Bülach fest, dass sich eine Pflicht des Vermieters zur Mängelbehebung nur dann rechtfertigen lasse, wenn der Vermieter gegenüber dem Störer auch eine gewisse Einflussnahme habe. Liege eine Störung jedoch nicht mehr im Einflussbereich des Vermieters, so liege auch kein Mangel im Sinne der mietrechtlichen Bestimmungen vor, zu dessen Beseitigung der Vermieter auch nicht mit den mietrechtlichen Rechtsbehelfen angehalten werden könne. Dabei wurde auch berücksichtigt, dass diese Zunahme des Fluglärms in der Regel nicht jene Intensität und Stärke aufweise, die den Vermieter als

Eigentümer der Liegenschaft zur Geltendmachung finanzieller Ansprüche aus der so genannten materiellen Enteignung berechtigen würde. Diese Lösung wird in der Literatur begrüßt, weil sie einem Grundsatz entspricht, der das Vertragsrecht prägt: Im Vertragsrecht wird – nur – schadenersatzpflichtig, wer nicht beweisen kann, dass ihn kein Verschulden trifft. Auf den Herabsetzungsanspruch angewendet bedeutet dieser Grundsatz, dass ein Anspruch auf eine verhältnismässige Mietzinsreduktion davon abhängig ist, dass der Vermieter nicht alle ihm objektiv möglichen und subjektiv zumutbaren Massnahmen zur Beseitigung des Mangels unternommen hat. Der Vermieter, der gegen diese Lärmbelastungen gar nichts unternommen kann, kann sich somit von der Verantwortung befreien, und deshalb ist die Herabsetzung des Mietzinses unzulässig. Es bleibt abzuwarten, welche der beiden Auffassungen, die in den beiden Entscheiden zum Ausdruck kommen, sich



in der Gerichtspraxis durchsetzen wird. Dazu ist es jedoch notwendig (oder wünschenswert), dass eine Entscheidung auch von höheren Instanzen einmal in einem Rekursverfahren beurteilt werden würde.

#### **MIETZINSHERABSETZUNG WEGEN UMSATZEBNISSE DURCH BAUSTELLE.**

Im Entscheid vom 6. November 2001 des Appellationsgerichtes des Kantons Basel Stadt<sup>4</sup> standen ebenfalls Immissionen zur Diskussion. Diesmal ging es nicht um Lärm, sondern vor allem um einen Rückgang des Geschäftsumsatzes. Die Geschäftsmieterin machte geltend, der Umsatz sei zurückgegangen, weil vor einem Schaufenster eine Bretterwand, ein Krangestell und eine Baumulde aufgestellt worden waren und verlangte eine Mietzinsreduktion von 60 Prozent.

Dieser Entscheid stellte auf die obenerwähnte Lehre und bundesgerichtliche Rechtsprechung ab, dass die Mängelhaftigkeit eines Mietobjekts auch mit Umständen begründet werden könne, die sich ausserhalb des eigentlichen Mietobjektes befinden und auf welche der Vermieter keinen direkten Einfluss nehmen könne. Selbst wenn man den Reduktionsanspruch grundsätzlich bejaht, ist es jedoch schwierig, festzulegen, in

welchem Umfang ein Mieter diese Immissionen zu dulden hat. Gewisse Immissionen müssen hingenommen werden, da sonst die Renovation einer Nachbarliegenschaft immer mit dem Anspruch der Mieter verbunden wäre, weniger Mietzins zu bezahlen.

Wie die einzelnen Immissionsfaktoren zu werten und um wie viel der Mietzins schliesslich herabgesetzt wird, bestimmt sich jeweils nach dem richterlichen Ermessen, und entsprechend unterschiedlich fallen diese Entscheide aus. Prognosen im Einzelfall sind schwierig. Im vorliegenden Fall wurde festgehalten, dass die Beeinträchtigung durch Bretterwand, Krangestell und Baumulde eine Mietzinsherabsetzung während der Bauzeit von 20 Prozent rechtfertige, was infolge des nicht geringen monatlichen Mietzinses den erheblichen Betrag von beinahe 40 000 Franken ausmachte.

#### **MIETZINSHERABSETZUNG WEGEN «LÄRMENDER TÜRE»**

In diesem Entscheid ging es um einen speziellen Lärm: In einer Mietliegenschaft lag die Eingangstüre der einen Wohnung genau neben dem Schlafzimmer der Nachbarwohnung. Die Eingangstüre war zudem mit einer Metallfüllung verstärkt, wodurch sie ziemlich schwer wurde. Das Schliessen dieser Türe verursachte Lärm, und die betroffene Mieterschaft reklamierte deswegen bei ihrer Vermieterin. Nach gewissen Sanierungsarbeiten stellte ein Akustiker fest, dass die Grenzwerte der SIA-Norm 181 beim Türenschliessen nicht überschritten würden, sofern die Türe sorgfältig geschlossen werde. Der Lärm wurde aber noch als zu gross befunden, wenn die Türe ohne Türfallen-Herunterdrücken zugemacht wurde.

Das Appellationsgericht des Kantons Genf befasste sich mit diesem Sachverhalt am 18. Februar 2002.<sup>5</sup> Die Problematik lag darin, dass

nur ein unvorsichtiges «Einschnappenlassen» der Türe einen Lärm verursachte, nicht jedoch ein sorgfältiges, langsames Schliessen der Türe. Ursache des «Schletzens» war aber nicht das nachlässige menschliche Verhalten, vielmehr hätte das Problem nach Ansicht der Experten behoben werden können, wenn, nachdem andere Massnahmen zu keinem Erfolg geführt hatten, eine normale Türfalle, mit der der Riegel beim Schliessen eingezogen werden kann, montiert worden wäre, was die Vermieterin aber unterlassen hatte. Das Gericht gewährte der immer wieder in ihrer Nachtruhe gestörten Mieterin eine Herabsetzung des Mietzinses um 5 Prozent.

Lärmklagen der einen Mieter über die anderen Mieter kennen wohl die meisten Genossenschaften. Der Entscheid zeigt, dass es sich lohnt, die Ursachen des Lärms sorgfältig abzuklären und die Mieterschaft auch darüber zu informieren. Bei der Vermietung von älteren Liegenschaften ist zu empfehlen, die potentiellen Mieter auf das Alter der Liegenschaft und die Ranghöigkeit aufmerksam zu machen. Neue Fenster helfen nämlich nichts gegen knarrende Böden oder verstärken zuweilen den Eindruck sogar noch, dass der Nachbar Lärm macht, weil die Aussengeräusche weniger wahrgenommen werden.

#### **In Kürze**

##### **Neue ortsübliche Kündigungstermine im Kanton Baselland**

Im Kanton Baselland galten bisher als ordentliche Kündigungstermine Ende März, Ende Juni und Ende September. Nunmehr gilt seit dem 1. April 2003 jedes Monatsende außer Ende Dezember als ortsüblicher Termin, auf den gekündigt werden kann, wenn vertraglich nicht etwas anderes vereinbart worden ist.

##### **Welcher Hypothekarzinssatz gilt?**

Ein Entscheid des Mietgerichtes Zürich (ZMP 1/03 Nr. 6 S. 25) bestätigt, dass es zulässig ist, dass die Parteien beim Vertragsabschluss bereits bekannte Hypothekarzinsveränderungen berücksichtigen und den neuen Hypothekarzins als massgebende Basis für die Mietzinsberechnung erklären. Dies gilt auch dann, wenn der neue Hypothekarzins erst nach Mietbeginn in Kraft tritt.

##### **Verrechnung von Sozialversicherungsbeiträgen der Arbeitnehmer in den Nebenkosten**

Unter den Sozialversicherungskosten können unseres Erachtens neben den Arbeitgeberbeiträgen des Hauswartes auch die Arbeitnehmerbeiträge aufgeführt werden. Diese Kosten fallen nämlich als Lohnnebenkosten an und müssen entsprechend weiterverrechnet werden. Dem steht auch nicht entgegen, dass diese Abzüge quasi personenbezogen sind und dem «AHV-Konto» des Arbeitnehmers gutgeschrieben werden; müsste der Arbeitgeber nämlich nur seinen Anteil der AHV abliefern und der Arbeitnehmer wäre verpflichtet, mit der AHV selbst abzurechnen, so würde sich diese Frage gar nicht stellen.

<sup>1</sup> Vgl. dazu mp, mietrechtspraxis, Zeitschrift für schweizerisches Mietrecht, 1 / 02, S. 29ff.

<sup>2</sup> Vgl. zu diesem Thema auch «Mieten sinken nicht wegen Fluglärm», recht wohnen 0/8 2000, S. 24.

<sup>3</sup> vgl. dazu MietrechtAktuell, 2/2003, S. 55 ff.

<sup>4</sup> vgl. dazu mp, Zeitschrift für Schweizerisches Mietrecht, 2/03, S. 71ff

<sup>5</sup> vgl. dazu mp, Zeitschrift für Schweizerisches Mietrecht, 2/03, S. 75