

Lärm und Mietzins.

Lärm ist ein Mangel an der Mietsache. Es spielt keine Rolle, ob er vom Vermieter, einem anderen Bewohner oder von einem Dritten verursacht wird. Einen Mangel stellt demnach auch der Lärm dar, der von einer benachbarten Baustelle ausgeht. In Betracht kommen ferner der Verkehrslärm sowie jede andere Lärmquelle, die den Nutzen und den Gebrauch der Mietsache beeinträchtigen

Der Mieter hat Anspruch auf einen ungestörten Gebrauch der Mietsache. Weil Lärm diesen Gebrauch stört, entsteht ein Ungleichgewicht zwischen dem Mietzins und der Gegenleistung, die er dafür erhält. Deshalb muss der Vermieter auch für den Lärm einstehen, den er selbst gar nicht verursacht hat. Es wird nicht vorausgesetzt, dass er dafür auch persönlich verantwortlich ist.

Liegt ein Mangel vor, hat der Mieter verschiedene Möglichkeiten, dagegen vorzugehen. Zunächst kann er vom Vermieter verlangen, dass dieser den Mangel beseitigt. Sodann steht ihm ein Anspruch auf Herabsetzung des Mietzinses zu. Denkbar ist auch Schadenersatz, den er jedoch nur dann zugesprochen erhält, wenn den Vermieter auch ein Verschulden trifft (vgl. Art. 259a Abs. 1 lit. a-c OR). Schliesslich kann sich der Mieter direkt gegenüber dem Lärmverursacher zur Wehr setzen und zwar entweder aus Besitzschutz (vgl. Art. 926 ZGB) oder aus Nachbarrecht (vgl. Art. 679 684 ZGB).

Vorliegend sollen nur die Mängelrechte des Mieters gegenüber dem Vermieter behandelt werden. Dabei interessiert in erster Linie der Schutz vor Lärm im "nachbarlichen" Verhältnis. Denn dort ergeben sich verschiedene Fragen, die zum Teil kontrovers beurteilt werden.

In der Praxis bereitet die Unterscheidung zwischen dem Lärm, den der Mieter zu ertragen hat, und demjenigen, wogegen er sich mit den Mängelrechten zur Wehr setzen kann, immer wieder Schwierigkeiten. Diese Schwierigkeiten sind nicht kleiner geworden, seit mit Einführung des geltenden Mietrechts im Jahre 1990 der Lärm nicht mehr erheblich zu sein braucht, damit der Mieter dagegen vorgehen kann. Dadurch ist ein Unterschied zum nachbarrechtlichen Immissionsschutz geschaffen worden. Dieser nachbarrechtliche Immissionsschutz setzt nämlich voraus, dass eine Einwirkung übermässig sein muss, damit sie unterbunden werden kann (vgl. Art. 684 Abs. I ZGB).

Konkret hat dies zur Folge, dass sich der Stockwerkeigentümer gegen den nachbarlichen Lärm, beispielsweise denjenigen, der von einer Baustelle ausgeht, nicht so zur Wehr setzen kann, wie dies dem in der gleichen Liegenschaft wohnenden Mieter möglich ist. Während für den einen die Lärmimmissionen erheblich zu sein haben, damit er sie dem Nachbarn untersagen lassen kann, stehen dem anderen die mietrechtlichen Mängelrechte gegenüber seinem Vermieter auch ohne das Erfordernis der Erheblichkeit bzw. Übermässigkeit zur Verfügung. Dabei spielt es keine Rolle, ob der Mieter gegen den Lärmverursacher

selbst aus Nachbarrecht vorgegangen ist oder nicht. Seine mietrechtlichen Mängelrechte gegenüber dem Vermieter bestehen unbeschadet davon.

Der Umstand, dass dem Mieter die Mängelrechte bei jeder Art von Lärmimmissionen zustehen, der Liegenschafteneigentümer sich dagegen aber nur zur Wehr setzen kann, wenn diese im Sinne des Nachbarrechts auch erheblich sind, leistet der Bildung von zwei Kategorien von Lärmbetroffenen förmlich Vorschub. Es fragt sich, ob eine solche Regelung ausgewogen ist und all eine mit dem Hinweis begründet werden kann, dass die Mängelrechte des Mieters gegenüber dem Vermieter vertraglicher Natur sind, wogegen der Liegenschafteneigentümer den nachbarrechtlichen Immissionsschutz nur aufgrund einer ausservertraglichen Anspruchsgrundlage geltend machen kann. Dieses Argument mag formal betrachtet zwar zutreffen. Trotzdem ist nicht einsichtig, warum dem Liegenschafteneigentümer mehr Lärm als dem Mieter zugemutet werden können soll. Diese unterschiedliche Behandlung erscheint um so problematischer, als der Mieter mit der Kündigung des Mietverhältnisses dem Lärm ausweichen und an einen ruhigeren Wohnort umziehen kann, während der Liegenschafteneigentümer in der Regel an den Ort seines Grundstückes gebunden bleibt.

Besonders bei der Realisierung von öffentlichen Bauvorhaben, von denen letztendlich alle profitieren und zwar unabhängig davon, ob sie Mieter oder Liegenschafteneigentümer sind, er-

weist es sich mitunter als geradezu stossend, wenn der Mieter vom Vermieter für Lärmimmissionen, die dieser ja nicht selbst verursacht hat, eine Mietzinsreduktion verlangen kann, obwohl letzterer von eben diesem Baulärm gleichermassen betroffen sein kann, mangels Übermässigkeit der Einwirkung dagegen aber keine Abwehrmöglichkeit hat. Es handelt sich hier um eine einseitige Förderung von Partikularinteressen zugunsten des Mieters, ohne dass damit das Problem dort gelöst würde, wo es entsteht, nämlich bei der Lärmverursachung.

Dass der Vermieter für Lärm einzustehen hat, für den er selbst gar nicht verantwortlich ist, wird neben ob erwähnter Äquivalenztheorie zwischen Mietzins und Gebrauchsüberlassung auch damit zu rechtfertigen versucht, dass es sich dabei um ein mit dem Grundeigentum verbundenes Risiko handle. Infolgedessen könne dieses Risiko konsequenterweise auch nur zu Lasten des Vermieters gehen. Dieses Argument erscheint jedenfalls im Zusammenhang mit dem Lärm, der von einer benachbarten Baustelle ausgeht, aber auch unter dem Gesichtspunkt des durch den Verkehr verursachten Lärmes wenig zwingend. Zum einen ist nicht einzusehen, warum der Vermieter Risiken tragen soll, für die er genau so wenig wie der Mieter einzustehen hat. Ob auf einem benachbarten Grundstück gebaut wird oder nicht, können in der Regel beide ebenso wenig beeinflussen, wie die behördlicherseits beschlossene Verbreiterung einer Strasse und das damit verbundene zusätzliche Verkehrsaufkommen. Zum

anderen müsste dem Vermieter zum Ausgleich für die ihm angelasteten Risiken ein gleichwertiges Rückgriffsrecht auf den effektiven Lärmverursacher eingeräumt werden. Gerade dies ist aber nicht der Fall, indem er sich beim Nachbarn nur dann erholen kann, wenn die von diesem ausgegangenen Immissionen auch übermässig gewesen sind.

Für das System der Mängelrechte ist die Unterteilung der Mängel nach Massgabe ihrer Schwere generell von zentraler Bedeutung. Dementsprechend wird zwischen kleinen, mittleren und schweren Mängeln unterschieden.

Kleine, bei Mietantritt noch nicht vorhanden gewesene Mängel gehen zu Lasten des Mieters (vgl. Art. 259 OR). Bezogen auf den Lärm als Mangel im mietrechtlichen Sinne heisst dies, dass nicht schon jede durch Immissionen verursachte Beeinträchtigung im Gebrauch der Mietsache zu einer Mietzinsanpassung führt und zwar unabhängig davon, dass das quantitative Element der Erheblichkeit als Anspruchsvoraussetzung entfallen ist. Denn mit gewissen Immissionen ist nach allgemeiner Lebenserfahrung immer zu rechnen. Wo andere Menschen wohnen, arbeiten und sich fortbewegen, entstehen zwangsläufig gewisse Einwirkungen.

Der Mieter kann nicht ohne weiteres davon ausgehen, dass ihm der Vermieter eine stets gleichbleibende Absenz von Immissionen zusichert. Mehr Lärm führt deshalb nicht automatisch auch zu einer Mietzinsreduktion. Bei

der fortlaufenden technischen und städtebaulichen Entwicklung ist es im Gegenteil unausweichlich, dass dadurch zusätzliche Immissionen entstehen.

Dies gilt im besonderen für den stetig zunehmenden Verkehrslärm. Dieser hat für den betroffenen Mieter zwar fraglos eine Verminderung des Gebrauchswertes seiner Wohnung zur Folge. Trotzdem erscheint die Gewährung einer Mietzinsreduktion dann als problematisch, wenn aufgrund der obwaltenden Verhältnisse im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ernsthaft mit zusätzlichen Immissionen gerechnet werden musste. Wer beispielsweise ins Umfeld eines Flugplatzes wohnen geht, nimmt nicht nur den bestehenden, sondern auch den zukünftigen Fluglärm in Kauf. Es wäre auch unsinnig, einem Mieter, der vor dreissig Jahren in eine flughafennahe Wohnung eingezogen ist, eine Mietzinsreduktion zuzusprechen, nur weil die Flugbewegungen heute nicht mehr dem Stand wie seinerzeit bei Vertragsabschluss entsprechen.

Wenn eine Zunahme der Lärmimmissionen vorhersehbar ist bzw. mit einer solchen Zunahme ernsthaft gerechnet werden muss, wird der Mietzins nicht nur aufgrund der konkreten Verhältnisse im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bestimmt, sondern auch aufgrund derjenigen, die sich aus der objektiv erkennbaren Weiterentwicklung derselben ergeben. Infolgedessen darf die Verwirklichung von vorhersehbarem, zusätzlichem Lärm konsequenterweise

auch nicht dazu führen, dass der Mieter deswegen eine Mietzinsreduktion zugestanden erhält. Denn bei dieser Ausgangslage wird das Austauschverhältnis zwischen Mietzins und Gebrauchsüberlassung durch die nachträgliche Verwirklichung von vorhersehbaren Immissionen nicht gestört.

Aufgrund des Gesagten ist grundsätzlich davon auszugehen, dass der Gebrauch der Mietsache immer auch Immissionen in einem gewissen Rahmen beinhaltet, sofern ein speziell vereinbarter Gebrauchszweck deren Ausbleiben nicht voraussetzt. Anders lägen die Dinge, wenn sich beispielsweise ein Tonstudio die Abwesenheit von Lärm bei Vertragsabschluss ausdrücklich zusichern lässt. Tritt dieser dann trotzdem auf, kann sich der Mieter auf die Mängelrechte berufen.

FAZIT: Geringfügige Lärmbeeinträchtigungen haben keine Mietzinsanpassung zur Folge und zwar unabhängig davon, dass das qualitative Element der im Nachbarrecht geforderten Erheblichkeit im Mietrecht grundsätzlich keine Rolle mehr spielt. Es kann dahin gestellt bleiben, ob diese Ungeheimtheit zwischen den Anspruchsvoraussetzungen des Nachbarrechts und des Mietrechts gewollt ist, oder aber auf einem Versehen beruht. Ebenso wenig ist meines Erachtens eine Mietzinsanpassung gerechtfertigt, wenn die Zunahme von Lärm bei Vertragsabschluss vorhersehbar war bzw. ernsthaft mit einer solchen Weiterentwicklung gerechnet werden musste. Denn hier ist diese erkennbare Weiterentwicklung von Immissionen als durch

den Mieter akzeptiert zu betrachten. Folglich kann nicht gesagt werden, dass der bei Vertragsabschluss vereinbarte Mietzins nur aufgrund der damals vorhandenen Verhältnisse bestimmt worden ist. In Konsequenz dazu wird das Austauschverhältnis zwischen Mietzins und Gebrauchsüberlassung auch nicht gestört, wenn nachträglich zusätzliche Lärmimmissionen entstehen.

18.09.2001/FAL