

Franz und Silvia Muster
.....weg 14
2503 Biel

EINSCHREIBEN

An die
Hausverwaltung
der XYZ AG
...strasse 416

2502 Biel

Biel, 10. Mai 2017

**Vorsorgliche Mängelrüge im Zusammenhang mit
Immissionen durch Bau und Betrieb des A-5-Westasts,
die unsere Wohnqualität beeinträchtigen werden**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass in unserer Nachbarschaft in einem mehrjährigen Bauprojekt der sog. Westast Biel der Nationalstrasse A5 erstellt werden soll. Es ist zu erwarten, dass es während der Bauphase zu ausgedehnten Pfählungen mit Erschütterungen, zu massivem Baulärm und zu umfangreichem Lastwagenverkehr von und zu den Baustellen kommen wird.

Wir befürchten, dass unsere Wohnqualität während der Bauphase massiv beeinträchtigt wird. Deshalb behalten wir uns vor, im gegebenen Zeitpunkt Mängelrüge zu erheben und eine Herabsetzung des Mietzinses gestützt auf Art. 259a ff OR zu verlangen. Wir gestatten uns diesen Hinweis bereits während der laufenden Auflage des Bauprojekts und bitten Sie höflich, Ihre und unsere Rechte im Einspracheverfahren gegenüber der Bauherrschaft der A5 zu wahren.

Wir gehen davon aus, dass während der Bauzeit eine Mietzinsreduktion von 10-15%, während der Zeit der Pfählungsarbeiten eine solche von 20-35% des Netto-Mietzinses gerechtfertigt sein dürfte.

Für die vom Betrieb der künftigen A5-Westast-Autobahn ausgehenden Lärm- und Abgasimmissionen behalten wir uns – sofern diese die zulässigen Grenzwerte überschreiten – vor, mit der Inbetriebnahme des A5-Westasts eine der Mietrechtspraxis entsprechende Mietreduktion für diesen Mangel zu fordern.

Wir bitten Sie, im Planauflageverfahren auf diese Beeinträchtigungen hinzuweisen und als Hauseigentümer Entschädigung zu verlangen, damit Sie uns eine praxisübliche Mietzinsreduktion während der Bauzeit gewähren können. Vergleichbares gilt bezüglich einer Entschädigung für die allfällige Wertminderung Ihrer Liegenschaft durch die anschliessenden – zurzeit nicht quantifizierbaren – Immissionen des Autobahnbetriebs, unter denen wir als Mieter zu leiden hätten.

Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis und bekräftigen, dass wir wie bis anhin, an einem guten und fairen Mietverhältnis interessiert sind.

Mit freundlichen Grüssen

Franz Muster Silvia Muster