Freizeichnung des Nachbarn für Mietzinsherabsetzungsansprüche seiner Mieter aufgrund von Bauimmissionen eines bauenden Nachbarn

Sollte der Nachbar von einem oder mehreren Mietern seiner Liegenschaft gestützt auf Art. 259d OR (Anspruch auf Mietzinsherabsetzung) belangt werden, so verpflichtet sich der Bauende,

1. für diese Mietzinsherabsetzungsansprüche vollumfänglich aufzukommen und diese innert 20 Tagen nach Fälligkeit zu vergüten.

oder

1. diese Ansprüche für den Nachbarn durch Prozesseintritt mittels Nebenintervention (Art. 74 ff. ZPO) auf eigene Kosten abzuwehren, wobei der Bauende die Wahl des Rechtsvertreters hat und in jedem Verfahrensstadium berechtigt ist, mit den Mietern eine gütliche Lösung zu finden und eine Vereinbarung über die Ansprüche abzuschliessen. Die den Mietern gerichtlich oder aussergerichtlich zugestandenen Mietzinsreduktionen sind vom Bauenden innert 20 Tagen nach Fälligkeit dem Nachbarn zuhanden der Anspruchsberechtigten zu vergüten.

Dem Nachbarn erwachsen bei beiden vorerwähnten Varianten (a) und (b) keinerlei Kosten (Gerichtskosten, Anwaltskosten etc.), andernfalls der Bauende auch diese zu erstatten hat. Selber zu tragen hat der Nachbar demgegenüber Kosten für von ihm direkt beauftragte Berater, (Rechts-)Vertreter etc., ausser diejenigen Kosten, die ihm entstehen durch den Beizug eines Rechtsvertreters bei fehlender Kooperationsbereitschaft des Bauenden oder bei Nichterfüllung der Verpflichtungen seitens des Bauenden gemäss Varianten (a) und (b).

Der Nachbar verpflichtet sich, den Bauenden über sämtliche bei ihm eingehende Mietzinsherabsetzungsansprüche von seinen Mietern unverzüglich und umfassend zu informieren und mit den erforderlichen Unterlagen zu dokumentieren, die nötig sind, damit der Bauende seine Rechte gemäss lit. (a) und/oder lit. (b) hiervor wahrnehmen bzw. seinen Pflichten nachkommen kann. Der Nachbar erfüllt seine Informations- und/oder Dokumentationspflicht unentgeltlich. Ebenso ist der Nachbar – sofern erforderlich – bereit, an Verhandlungen vor Schlichtungsbehörden und Gerichten unentgeltlich teilzunehmen. Kommt der Nachbar dieser Informations- und Dokumentations- oder Teilnahmepflicht schuldhaft nicht nach, entfällt die Haftung des Bauenden für die vorerwähnten Ansprüche auf Mietzinsherabsetzung.

Ort, Datum [………………] Ort, Datum [………………]

…………………………… ……………………………