

03.06.2016 – 13:46 Uhr

HEV Schweiz: Bundesgericht untergräbt vertragliche Abmachungen

Zürich (ots) -

Das Bundesgericht hat eine Streitfrage über die Voraussetzungen zur Anfechtung des Anfangsmietzinses gegen die Zürcher Obergerichtspraxis entschieden. Unabhängig von einer persönlichen Zwangslage zum Vertragsabschluss können Mieter den Anfangsmietzins anfechten.

Gemäss Gesetz kann der Mieter den Anfangsmietzins innert 30 Tagen nach Übernahme des Mietobjektes als missbräuchlich anfechten, wenn bestimmte Voraussetzungen vorliegen. Das Gesetz nennt als mögliche Voraussetzungen insbesondere, wenn sich der Mieter wegen einer persönlichen oder familiären Notlage oder wegen der Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume zum Vertragsabschluss gezwungen sah. Das Obergericht Zürich hat dies dahingehend interpretiert, dass eine allgemeine festgestellte Wohnungsknappheit in einem Gebiet, z.B. der Stadt Zürich, für sich allein nicht ausreichend sei. Massgebend sei vielmehr, ob sich dieser Wohnungsmangel auch tatsächlich auf den konkreten Mieter auswirke. Der Mieter, welcher den vereinbarten Mietzins gerichtlich hinterfragen wolle, müsse daher dartun, dass er sich in einer Zwangslage befand und er somit keine vernünftige Alternative für ein anderes Mietobjekt gefunden habe. Das Bundesgericht sieht dies anders. Es gesteht dem Mieter die Anfechtungsmöglichkeit in Gebieten mit Wohnungsmangel voraussetzungslos zu.

Krasser Verstoss gegen die Vertragstreue Nach Ansicht des Hauseigentümerverbandes hat das Bundesgericht die Hürde zur Anfechtung des vertraglich vereinbarten Mietzinses zu tief gelegt. Damit wird der im Schweizer Vertragsrecht geltende Grundsatz von Treu und Glauben untergraben. Die Anfangsmietzinsanfechtung stellt einen enormen Eingriff in die Vertragstreue dar. Ein solcher Eingriff muss auf absolute Ausnahmefälle beschränkt werden. Eine allgemein gehaltene sogenannte Wohnungsknappheit darf dafür nicht genügen. Es ist zu fordern, dass der Mieter, welcher dem Vertragspartner einen tieferen Mietzins aufzwingen will, aufzeigt, dass er in einer Zwangslage zum Abschluss des Vertrags war, weil er kein anderes zumutbares Mietobjekt fand. Er muss also erfolglose Suchbemühungen aufzeigen.

Unzumutbare Rechtsunsicherheit

Der Entscheid des Bundesgerichts öffnet Missbräuchen Tür und Tor und schafft für Vermieter massive Rechtsunsicherheit. Vermieter können sich namentlich in grossen Städten gegen Anfechtungen nicht wappnen. Sie müssen faktisch bei jedem Vertragsabschluss damit rechnen. Wie das aktuelle Urteil zeigt, weiss der Vermieter im Falle einer Anfechtung über Jahre hinaus nicht, wie hoch sein Mietzins denn dereinst sein wird. Denn aufgrund des Ganges durch diverse Gerichtsinstanzen bis vor Bundesgericht sind die Verfahrensdauern viele Jahre lang!

Wehret den Anfängen

Das aktuelle Urteil zeigt, wie stossend sich die Formularpflicht zur Mitteilung des Anfangsmietzinses in der ganzen Schweiz auswirken würde. Das Formular würde jeden Mieter bei jedem Vertragsabschluss ausdrücklich darauf aufmerksam machen, dass der Anfangsmietzins bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen angefochten werden kann. Dieses Formular müsste selbst in Gebieten mit sehr vielen leer stehenden Wohnungen, die den Mietern zur Auswahl zur Verfügung stehen, angewendet werden. Es würde zu zahlreichen, oft nutzlosen Verfahren kommen, mit entsprechenden Kostenfolgen für den Staat und die unterliegenden Parteien.

Kontakt:

HEV Schweiz
Ansgar Gmür, Direktor HEV Schweiz
Tel.: +41/44/254'90'20
Mobile: +41/79/642'28'82
E-Mail: info@hev-schweiz.ch

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100000982/100788984> abgerufen werden.