

26.06.2017 – 13:47 Uhr

## HEV Schweiz: Rechtskommission will Treu und Glauben im Mietrecht stärken

Zürich (ots) -

Die nationalrätliche Rechtskommission hat sich mit grosser Mehrheit für Stärkung der Vertragstreue ausgesprochen. Ein abgeschlossener Mietvertrag soll für beide Parteien verbindlich sein. Nur wer in einer Notlage, einen Mietvertrag unterschrieben hat, soll den Anfangsmietzins trotz Zustimmung im Nachhinein anfechten können. Der Hauseigentümerverband Schweiz ist erfreut über den Entscheid. Die Rechtskommission des Nationalrates hat einen Vorstoss von NR Hans Egloff, Präsident des HEV Schweiz, mit deutlicher Mehrheit unterstützt. Der Vorstoss verlangt eine Anpassung der gesetzlichen Voraussetzungen zur Möglichkeit der Anfechtung eines vertraglich vereinbarten Anfangsmietzinses durch die Mieterschaft. Damit soll klargestellt werden, dass das Anfechtungsrecht des Mieters nur besteht, wenn sich der Mieter wegen einer persönlichen oder familiären Notlage zum Vertragsabschluss gezwungen sah. Das Obergericht Zürich hatte diese im Gesetz erwähnte Bedingung immer für anwendbar erachtet. Das Bundesgericht hat in einem neuen Entscheid jedoch eine andere Meinung vertreten. Es hatte festgehalten, dass der Mieter nach geltendem Recht den Anfangsmietzins bei sogenanntem "Wohnungsmangel" in einem Gebiet unabhängig von einer Zwangslage zum Vertragsabschluss anfechten kann. Der Mieter muss somit künftig nicht mehr daran denken, dass sich der sogenannte "Wohnungsmangel" auf ihn persönlich tatsächlich auswirkt. Er kann den vereinbarten Mietzins hinterfragen, ohne nachzuweisen, dass er keine vernünftige Alternative für eine andere, ihm zumutbare Wohnung gefunden hat. Damit wurde die kostenlose Anfechtung des vereinbarten Anfangsmietzinses schweizweit erheblich ausgeweitet. Der allgemeine Grundsatz der Vertragstreue wird damit ungebührlich untergraben. Die Anfangsmietzinsanfechtung stellt einen enormen Eingriff in die Vertragsfreiheit dar. Ein solcher Eingriff muss auf absolute Ausnahmefälle beschränkt werden. Wer eine Vereinbarung brechen will und seinem Vertragspartner einen anderen Preis (tieferen Mietzins) für dessen volle Leistung aufzwingen will, soll dies nur tun können, wenn er den Vertrag aus einer Zwangslage heraus abschloss. Mieter, die in einem zumutbaren Umkreis keine für sie tragbare Wohnung finden, können diesen Nachweis aufgrund von erfolgloser Suchbemühungen sehr einfach aufzeigen. Ihr Anfechtungsrecht wird durch den Vorstoss nicht eingeschränkt. Wer aber ohne Not das kostenlose staatliche Verfahren "ausnutzen" will, um seinem Vertragspartner eine tiefere Gegenleistung aufzuzwingen, soll nicht geschützt werden. Der Zweck der gesetzlichen Mieterschutzbestimmungen ist der Schutz vor Missbräuchen und nicht eine generelle Umverteilung zugunsten der Vermietenden. Dem hat die Rechtskommission des Nationalrates Rechnung getragen. Es ist nun an der ständerätlichen Kommission dieser gesetzlichen Präzisierung ebenfalls zuzustimmen.

Kontakt:

HEV Schweiz  
NR Hansgloff, Präsident HEV Schweiz  
Monika Sommer, stv. Direktorin HEV Schweiz  
Tel.: +41/44/254'90'20  
E-Mail: [info@hev-schweiz.ch](mailto:info@hev-schweiz.ch)