

07.06.2021 – 16:55 Uhr

Mietzinsanfechtung: Bundesgericht korrigiert problematische Rechtsprechung

Zürich (ots) -

Die Rechtsprechung des Bundesgerichts zur Anfechtung des Anfangsmietzinses ist äussert problematisch. Der Nachweis der Ortsüblichkeit eines Mietszins lässt sich in der Praxis aufgrund der überspitzten Anforderungen der Rechtsprechung kaum je erbringen. Es ist daher äusserst zentral, wer in einem Verfahren, den Nachweis erbringen muss. Das Bundesgericht hatte die gesetzliche Beweisregel bei der Anfechtung des Anfangsmietzinses umgekehrt und dem Vermieter den Nachweis für die Ortsüblichkeit des vereinbarten Anfangsmietzinses zugeschoben. Nun hat das höchste Gericht diese Rechtsprechung leicht korrigiert. Das Hauptproblem der überspitzten Beweisanforderung ist damit leider noch immer nicht gelöst. Der HEV Schweiz fordert daher die längst fällige Umsetzung des Vorstosses von aNR Hans Egloff mit diesem Ziel.

Gemäss Gesetz kann der Mieter unter gewissen Voraussetzungen den vereinbarten Anfangsmietzins anfechten und dessen Herabsetzung verlangen, falls sich der vereinbarte Mietzins als missbräuchlich im Sinne des Gesetzes erweist. Bei Altliegenschaften ist die Missbräuchlichkeit bzw. Angemessenheit des vereinbarten Anfangsmietzins aufgrund der orts- und quartierüblichen Mietzinse zu prüfen. Gemäss der gesetzlichen Beweislastregel (Art. 8 ZGB) muss der Mieter, der behauptet der vereinbarte Mietzins sei missbräuchlich, dies im Verfahren beweisen.

Gesetzwidrige Verschiebung der Beweispflicht leicht korrigiert

Das Bundesgericht hat aber diese gesetzliche Beweislastregel bei der Anfechtung des Anfangsmietzinses in vielen Fällen faktisch umgekehrt und dem Vermieter die Beweislast zugeschoben. Das Bundesgericht präzisiert nun, dies gelte nur, wenn der vereinbarte Anfangsmietzins *massiv* höher ist, als der Mietzins im früheren Mietverhältnis mit dem Vormieter. Zudem genüge es in solchen Fällen, wenn der Vermieter die Orts- und Quartierüblichkeit des Mietzinses aufgrund von Indizien dartun kann. Dies kann er etwa mit einem Privatgutachten und von inoffiziellen Statistiken tun. Auch eine lange Dauer von 15-20 Jahren des Vormietverhältnisses ist zu berücksichtigen.

Hauptproblem der Rechtsprechung noch nicht gelöst

Um die orts- und quartierüblichen Mietzinse zu bestimmen, muss gemäss Verordnung auf die Mietzinse für Wohnräume abgestellt werden, die nach Lage, Grösse, Ausstattung, Zustand und Bauperiode mit der Mietsache vergleichbar sind. Das Bundesgericht stellt derart hohe Anforderungen an die Detaillierung der Vergleichskriterien, dass der Beweis mit vernünftigem Aufwand nicht erbracht werden kann. Verlangt werden praktisch identische Objekte, was es schlicht nicht gibt. Der Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit ist daher heute in aller Regel zum Scheitern verurteilt. Erforderlich ist, dass das Parlament den Vorstoss von aNR Hans Egloff "Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten schaffen" endlich umsetzt. Bereits vor Jahren wurde dieser Vorstoss von den Rechtskommissionen beider Räte überwiesen. Er verlangt mit einfachen Kategorien (wie einfach, gut, sehr gut) und grösseren Bauperioden der Gebäude die Mietobjekte besser vergleichbar zu machen. Auch die Zulassung von branchenestablierten Statistiken sollen zum Nachweis zugelassen werden. **Der Nachweis für die ortsüblichen Mietzinsen ist heute für Mieter und Vermieter genau gleich schwierig zu erbringen. Eine gesetzliche Vereinfachung des Beweises würde daher allen dienen: Den Mietern, Vermietern, Schlichtungsbehörden und Gerichten.**

Pressekontakt:

HEV Schweiz
Markus Meier, Direktor HEV Schweiz
Tel.: +41/44/254'90'20
Mobile: +41/79/602'42'47
E-Mail: info@hev-schweiz.ch

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100000982/100872192> abgerufen werden.