

Anfechtung des Anfangsmietzinses

Verträge sind einzuhalten. Dieser Grundsatz gehört zum Kernbestand des Vertragsrechts. Aber bei Verträgen mit Mietern gibt es Ausnahmen. Mieter können nämlich unter bestimmten Bedingungen den vereinbarten Mietzins 30 Tage nach Mietantritt anfechten. Das Bundesgericht hat die entsprechenden Bestimmungen vor kurzer Zeit in einem Fall von Luxuswohnungen ausgelegt. Das Urteil (4A_691/2015) hat heftige Reaktionen ausgelöst, vor allem in der NZZ.

Sachverhalt

Die Vermieterin erwarb am 6. Dezember 2001 zwei aneinander grenzende Liegenschaften in Zürich. Der Kaufpreis betrug Fr. 21'529'000.--. Im Jahre 2012 baute die Vermieterin die beiden Liegenschaften um. Sie bezahlten dafür Fr. 7'007'960.-- und Fr. 896'372.--. Im Dachstock der beiden Liegenschaften sind – neben anderen Wohnungen im Haus - sechs 3.5-Zimmer-Maisonette-Wohnungen eingebaut worden. Am 20. März 2013 schlossen die Mieter mit der Vermieterin einen Vertrag über die Miete einer der 3.5-Zimmer-Maisonette-Wohnungen im Dachstock. Der Mietzins wurde auf Fr. 3'900.-- zuzüglich Fr. 300.-- Nebenkosten pro Monat festgesetzt. Die Mieter verpflichteten sich überdies zur Zahlung einer Kautions von Fr. 12'600.--. Mietbeginn war der 1. April 2013. Die Mieter arbeiteten beide bei einer Bank. Sie verdienten im Jahr 2013 netto knapp Fr. 80'000.-- bzw. Fr. 100'000.-- und mieteten die Wohnung gemeinsam. Nach Antritt des Mietobjektes gelangten die Mieter an die Schlichtungsbehörde Zürich mit dem Antrag, es sei der Anfangsmietzins für missbräuchlich zu erklären und um Fr. 1'100.-- herabzusetzen. Vor Schlichtungsbehörden konnten sich die Parteien nicht einigen. Es kam zum Prozess. Mietgericht und Obergericht wiesen die Klage der Mieter ab. Das Obergericht begründete die Abweisung wie folgt: Es genüge für die Anfechtung des Anfangsmietzinses nach Art. 270 Abs. 1 lit. a OR nicht, wenn der Mieter eine Notlage oder eine Wohnungsnot nachweise; er müsse vielmehr beweisen, dass er sich aus diesem Grund in einer Zwangslage befunden habe, und er müsse nachweisen, dass ihm eine vernünftige Alternative gefehlt habe, wozu er Suchbemühungen nachzuweisen habe. Diesen Nachweis hätten die Mieter nicht erbracht. Das Bundesgericht entschied anders.

Voraussetzungen für die Anfechtung des Anfangsmietzinses

Massgeblich ist Art. 270 Abs. 1 OR. Dieser Artikel lässt die Anfechtung des Anfangsmietzinses durch den Mieter zu, wenn

- a. er sich wegen einer persönlichen oder familiären Notlage oder wegen der Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohnungen und Geschäftsräume zum Vertragsabschluss gezwungen sah; oder
- b. der Vermieter den Anfangsmietzins gegenüber dem früheren Mietzins für dieselbe Sache erheblich erhöht hat.

Das Bundesgericht hat in seiner bisherigen Praxis mehrmals festgehalten, dass die Anfechtung nach Art. 270 Abs. 1 OR in drei alternativen Fällen möglich ist, nämlich

wenn der Mieter aus persönlicher oder familiärer Notwendigkeit zum Abschluss des Vertrags gezwungen war (lit. a erste Alternative),
 wenn er wegen der Situation auf dem lokalen Wohnungsmarkt zum Vertragsabschluss gezwungen war (lit. a zweite Alternative) oder schliesslich
 wenn gemäss lit. b der Mietzins gegenüber demjenigen des Vormieters erheblich erhöht wurde.

Ausdrücklich festgehalten wurde schon früher vom Bundesgericht, dass es für die Anfechtung genügt, wenn eine dieser drei Alternativen vorliegt.

Das Bundesgericht hielt im vorliegenden Entscheid an seiner Praxis fest. Insbesondere genügte also die kritische Marktlage auf dem Mietmarkt allein, um eine Anfechtung des Anfangsmietzinses zu rechtfertigen. Es ist dann nicht noch zusätzlich eine persönliche Zwangslage nachzuweisen, wie dies noch das Obergericht forderte. Gefordert wird immerhin eine eigentliche Wohnungsnot. Bei einer Wohnungsnot wird, und dabei verweist das Bundesgericht auf das Kartellrecht, der Missbrauch indiziert bzw. erst ermöglicht, d.h. es kann gar keine Verhandlungen der Vertragspartner mehr geben.

Nachweis der Wohnungsnot

Der Mangel an Wohnungen (Wohnungsnot) kann mit offiziellen Statistiken belegt werden. Diese müssen aber aktuell sein und auf verlässlichen und hinreichend differenzierten Erhebungen beruhen. Entscheidend dürften Statistiken über die Leerwohnungsziffer sein

Soweit solche statistischen Daten nicht vorhanden sind, ist es dem Mieter auch möglich, den ihm obliegenden Nachweis der Wohnungsnot auf andere Weise zu erbringen. Zum Nachweis sind dann intensive, aber erfolglose Suchbemühungen darzulegen und zu beweisen.

Fazit

Auch wenn es aus normaler Sicht stossend ist, dass Parteien einen Vertrag unterzeichnen, um ihn nach Vertragsabschluss wegen Missbrauch anzufechten, so muss doch festgehalten werden, dass dies genau die Absicht des Gesetzgebers war und sich auch aus dem Wortlaut ergibt. Die anderslautende heftige Kritik in der NZZ, welche das Bundesgericht angreift, geht deshalb am Thema vorbei. Eine Änderung hat nicht die Rechtsprechung herbeizuführen, sondern wenn schon der Gesetzgeber.

Autor: Gerhard Hofmann, Pestalozzistrasse 11/13, 8280 Kreuzlingen
hofmann@ade-lante.ch / 15.06.2016