



Lausanne, 7. Juni 2022

## Medienmitteilung des Bundesgerichts

Urteile ([4A 247/2021](#), [4A 554/2021](#))

### Gerichtliche Festsetzung des Anfangsmietzinses von Wohnungen in Altliegenschaften

*Das Bundesgericht präzisiert seine Rechtsprechung zur gerichtlichen Festsetzung des Anfangsmietzinses einer Wohnung in einer Altliegenschaft, wenn der vereinbarte Mietzins vermutungsweise missbräuchlich ist, aber weder Vergleichsobjekte noch offizielle Statistiken zur Bestimmung des orts- und quartierüblichen Mietzinses vorliegen. Es bestätigt einen Entscheid des Kantonsgerichts des Kantons Waadt. In einem weiteren Urteil fasst das Bundesgericht seine Rechtsprechung zur Kündigung einer Wohnung durch den Vermieter wegen Renovationsarbeiten zusammen.*

Die beiden neuen Mieter einer Vierzimmerwohnung in einer Liegenschaft aus den 1960er-Jahren am See in Montreux (VD) fochten den vereinbarten Mietzins von netto 2'280 Franken als missbräuchlich an. Sie verlangten eine Herabsetzung des Anfangsmietzinses auf 1'467 Franken. Der Vormieter hatte 1'562 Franken bezahlt. Das Mietgericht des Kantons Waadt legte den Mietzins nach Durchführung eines Augenscheins auf 1'800 Franken fest, was vom Waadtländer Kantonsgericht bestätigt wurde.

Das Bundesgericht weist die dagegen erhobene Beschwerde der Mieter ab. Der Mietzins einer Altbau-Wohnung ist grundsätzlich nicht missbräuchlich, wenn er orts- und quartierüblich ist. Das ist anhand offizieller Statistiken oder von fünf Vergleichsobjekten zu prüfen. Ein missbräuchlicher Mietzins ist zu vermuten, wenn er deutlich mehr als 10 Prozent über dem vom Vormieter bezahlten liegt (massive Erhöhung) und sich dies nicht

durch eine Entwicklung des Referenzzinssatzes für Hypotheken oder des Landesindex für Konsumentenpreise erklären lässt. Hier ist von der Vermutung eines missbräuchlichen Mietzinses auszugehen. Dem Vermieter ist es nicht gelungen, diese Vermutung zu erschüttern. In diesem Fall ist es Sache des Richters, den zulässigen Anfangsmietzins festzusetzen. Das Bundesgericht hat in einem früheren Urteil festgehalten, dass es bei fehlenden Beweismitteln der Parteien bundesrechtskonform sei, auf den vom Vermieter bezahlten Mietzins abzustellen. In Präzisierung seiner Rechtsprechung kommt das Bundesgericht nun zum Schluss, dass dies nicht zwangsläufig der Fall sein muss. Auf den vom Vermieter bezahlten Mietzins ist abzustellen, wenn überhaupt kein anderes Beweismittel vorliegt. Gibt es indessen andere Grundlagen – die nicht von den Parteien stammen müssen –, wie kantonale oder kommunale Statistiken, kann der Richter diesen bei der Festsetzung des Mietzinses Rechnung tragen, selbst wenn sie nicht ausreichend differenziert sind. Im konkreten Fall hat sich die Vorinstanz auf Statistiken des Bundesamtes für Statistik gestützt. Zur Bestimmung des orts- und quartierüblichen Mietzinses sind diese nicht ausreichend detailliert. Das Waadtländer Kantonsgericht durfte die aus diesen Statistiken resultierenden Werte jedoch anhand der konkreten Merkmale der Wohnung, des vom Vermieter bezahlten Mietzinses und aufgrund seiner Kenntnisse des lokalen Mietmarktes und seiner Erfahrungen gewichten. Die so erfolgte gerichtliche Festsetzung des Anfangsmietzinses von 1'800 Franken ist nicht zu beanstanden.

In einem weiteren Urteil fasst das Bundesgericht seine Rechtsprechung zur Kündigung einer Wohnung durch den Vermieter wegen Renovationsarbeiten zusammen. Es kommt zum Schluss, dass die Kündigung im konkreten Fall nicht missbräuchlich war. Insbesondere durfte das Kantonsgericht davon ausgehen, dass der Vermieter die Renovation tatsächlich beabsichtigte und die Renovationsarbeiten den Auszug der Mieterin notwendig machten.

**Kontakt:** Peter Josi, Medienbeauftragter  
Tel. +41 (0)21 318 91 53; Fax +41 (0)21 323 37 00  
E-Mail: [presse@bger.ch](mailto:presse@bger.ch)

**Hinweis:** Die Medienmitteilung dient zur Information der Öffentlichkeit und der Medien. Die verwendeten Formulierungen können vom Wortlaut des Urteils abweichen; für die Rechtsprechung ist einzig das schriftliche Urteil massgebend.

Die Urteile sind ab 7. Juni 2022 um 13:00 Uhr auf [www.bger.ch](http://www.bger.ch) abrufbar: *Rechtsprechung > Rechtsprechung (gratis) > Weitere Urteile ab 2000 > [4A 247/2021](#) oder [4A 554/2021](#)* eingeben.