

Bundesgericht

Tribunal fédéral

Tribunale federale

Tribunal federal



CH-1000 Lausanne 14

Korrespondenznummer 211.1/16_2021

Lausanne, 7. Juni 2021

Medienmitteilung des Bundesgerichts

Urteil vom 6. Mai 2021 ([4A 183/2020](#))

Anfechtung des Anfangsmietzinses: Präzisierung der Rechtsprechung

Das Bundesgericht präzisiert seine Rechtsprechung zur Frage, welche Partei (Mieter oder Vermieter) im Streitfall zu beweisen hat, ob der Anfangsmietzins für eine Altbauwohnung im Vergleich mit orts- oder quartierüblichen Mietzinsen missbräuchlich ist oder nicht.

Eine Frau hatte 2017 in der Stadt Zürich eine 2-Zimmerwohnung für monatlich 1060 Franken netto in einem 1933 erbauten Haus gemietet. Die Vormiete betrug 738 Franken netto. Das Mietgericht Zürich erklärte den Mietzins 2019 als missbräuchlich und legte ihn auf 855 Franken netto fest. Das Zürcher Obergericht wies die Berufung der Vermieterin ab.

Das Bundesgericht heisst die Beschwerde der Vermieterin teilweise gut und weist die Sache zu neuem Entscheid an das Obergericht zurück. Gemäss Artikel 270 des Obligationenrechts können Mieter den Anfangsmietzins für Wohnräume als missbräuchlich anfechten und dessen Herabsetzung verlangen, wenn er gegenüber dem früheren Mietzins erheblich erhöht wurde. Ob der Mietzins missbräuchlich ist, beurteilt sich bei Altbauten wie hier anhand des Kriteriums der Orts- oder Quartierüblichkeit. Das ist auf der Basis offizieller Statistiken (im konkreten Fall nicht verfügbar) oder anhand von fünf Vergleichsobjekten zu prüfen.

Bei einer Anfechtung des Anfangsmietzinses hat grundsätzlich der Mieter zu beweisen, dass dieser missbräuchlich ist. In Präzisierung der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (vgl. BGE 139 III 13), ist gemäss dem aktuellen Entscheid jedoch zu Gunsten des Mieters von der Vermutung eines missbräuchlichen Mietzinses auszugehen, wenn der neue Mietzins gegenüber dem früheren massiv, das heisst um deutlich mehr als 10 Prozent erhöht wurde (hier um 44 Prozent). Diese Vermutung kann sodann vom Vermieter erschüttert werden, wenn es ihm gelingt, an ihrer Richtigkeit mittels Indizien begründete Zweifel zu wecken. Dabei gelten nicht die gleich strengen Anforderungen wie für den Beweis der Missbräuchlichkeit des Anfangsmietzinses. Denkbar ist beispielsweise, dass der Vermieter auch inoffizielle Statistiken oder andere Wohnobjekte bezieht, welche die Anforderungen bezüglich Vergleichbarkeit nicht vollständig erfüllen. Auch ein Privatgutachten kann allenfalls geeignet sein, die Vermutung zu erschüttern. Ein gewichtiges Indiz gegen die Vermutung eines missbräuchlichen Anfangsmietzinses ist zudem ein lange dauerndes Vormietverhältnis ohne laufende Mietzinserhöhung. Von einem langen Vormietverhältnis ist bei einer Dauer von 15 bis 20 Jahren auszugehen. Kommt das Gericht zum Schluss, dass es dem Vermieter gelungen ist, die Vermutung eines wegen massiver Mieterhöhung missbräuchlichen Anfangsmietzinses zu erschüttern, entfällt diese. Es obliegt in diesem Fall dem Mieter, auf Basis amtlicher Statistiken oder von fünf Vergleichsobjekten den strikten Beweis zu erbringen, dass die Mietzinserhöhung tatsächlich missbräuchlich ist.

Kontakt: Peter Josi, Medienbeauftragter
Tel. +41 (0)21 318 91 53; Fax +41 (0)21 323 37 00
E-Mail: 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.

Das Urteil ist ab 7. Juni 2021 um 13:00 Uhr auf www.bger.ch abrufbar: *Rechtsprechung* > *Rechtsprechung (gratis)* > *Weitere Urteile ab 2000* > [4A_183/2020](#) eingeben.