



**Universität
Zürich^{UZH}**

Abschlussarbeit

zur Erlangung des
Master of Advanced Studies in Real Estate

Die Anfechtung des Anfangsmietzins nach Art. 270 OR unter Berücksichtigung des Einflusses der Formularpflicht

Verfasserin: Lischer Romana
Ibelweg 24, 6300 Zug
r.lischer@kbt.ch
076 589 12 82

Eingereicht bei: Dr. Urban Hulliger

Abgabedatum: 29.08.2016

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	II
Abkürzungsverzeichnis	IV
Abbildungsverzeichnis	VI
Tabellenverzeichnis	VII
Executive Summary.....	VIII
1 Einleitung	1
1.1 Ausgangslage und Problemstellung.....	1
1.2 Zielsetzung.....	2
1.3 Abgrenzung des Themas.....	3
1.4 Vorgehen.....	3
2 Die Anfechtung missbräuchlicher Mietzinse	4
2.1 Der missbräuchliche Mietzins – Begriff und Übersicht	4
2.2 Berechnungsmethode für den Anfangsmietzins	6
2.3 Die Anfechtung des Anfangsmietzinses nach Art. 270 OR.....	7
2.3.1 Entstehung der Anfechtungsmöglichkeit des Anfangsmietzinses	8
2.3.2 Anfechtungsvoraussetzungen.....	9
2.3.3 Verfahren zur Anfechtung des Anfangsmietzinses	10
2.3.4 Beweislastregeln.....	12
2.3.5 Bestimmung des zulässigen Anfangsmietzinses	13
2.4 Pacta sunt servanda	17
3 Die Formularpflicht	20
3.1 Voraussetzung der Formularpflicht nach geltendem Recht.....	20
3.2 Einführung der gesamtschweizerischen Formularpflicht	22
3.2.1 Inhalt und Grundzüge der Vorlage.....	24
3.2.2 Modalitäten und Umsetzung	25
3.2.3 Begründung und Bewertung der generellen Formularpflicht	26
4 Methoden und Resultate	27
4.1 Vorgehen.....	27
4.2 Interpretation der Sekundärdaten	27
4.2.1 Entwicklung der Anfechtungen des Anfangsmietzinses im Kanton Zürich	30
4.2.2 Entwicklung der Anfechtungen des Anfangsmietzinses im Kanton Zug ...	32

4.2.3 Entwicklung der Anfechtungen des Anfangsmietzins in Kantonen ohne Formularpflicht.....	34
4.3 Experteninterviews	36
4.3.1 Vorgehen	36
4.3.2 Auswertung der Interviews	37
4.4 Erkenntnisse.....	37
4.4.1 Transparenz	37
4.4.2 Preisdämpfende Wirkung.....	39
4.4.3 Eingriff in die Rechte der Vermieter.....	42
4.4.4 Anstieg Schlichtungsverfahren	43
5 Schlussbetrachtung.....	44
5.1 Fazit	45
5.2 Diskussion.....	46
5.3 Ausblick	47
Literaturverzeichnis.....	49
Anhang 1: Statistische Daten zur Anfechtung des Anfangsmietzinses.....	53
Anhang 2: Übersicht durchgeführte Experteninterviews	55
Anhang 3: Leitfaden Experteninterview	56

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
Art.	Artikel
BGE	Bundesgerichtsentscheid
BMM	Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen
bspw.	beispielsweise
Bst.	Bestimmung
BV	Bundesverfassung
BWO	Bundesamt für Wohnungswesen
bzw.	beziehungsweise
d.h.	das heisst
Eidg.	Eidgenössisch(e)
et al.	und andere
evtl.	eventuell
f.	folgende
ff.	fortfolgende
gem.	gemäss
i.d.R.	in der Regel
i.S.	im Sinne
i.S.v.	im Sinne von
i.V.m.	in Verbindung mit
lit.	litera
N	Note
OR	Schweizerisches Obligationenrecht
RN	Randnote
S.	Seite
sog.	sogenannt(e)
u.U.	unter Umständen
v.a.	vor allem
Vgl./vgl.	vergleiche

VMWG	Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch
zzgl.	zuzüglich

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Entwicklung der Angebotsmieten: Index seit 1996	23
Abbildung 2: Anzahl Anfechtungen in den Kantonen mit geltender Formularpflicht zwischen 2005 und 2015	28
Abbildung 3: Erledigungen der Schlichtungsbehörde des Bezirks Zürich von 1990 bis 2011	30
Abbildung 4: Entwicklung Anfechtungen des Anfangsmietzinses Kanton Zürich von 2005 bis 2015	31
Abbildung 5: Entwicklung Anfechtungen des Anfangsmietzinses Kanton Zug von 2005 bis 2015	33
Abbildung 6: Entwicklung Anfechtungen des Anfangsmietzinses in Kantonen ohne Formularpflicht von 2005 bis 2015	35

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Anzahl Anfechtungen in den Kantonen mit Formularpflicht von 2005 bis 2015	29
Tabelle 2: Anzahl Anfechtungen in den Kantonen ohne Formularpflicht zwischen 2005 und 2015	34

Executive Summary

Die in den letzten Jahren stetig steigende Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt in Kombination mit sinkenden Leerwohnungsziffern führte vielerorts zu einem Anstieg der Angebotspreise. Der Bundesrat kam deshalb im Mai 2013 zum Schluss sich verstärkt für die Erhaltung von preisgünstigem Wohnraum einzusetzen ohne aber direkt in die Preisbildung auf dem Wohnungsmarkt einzugreifen. Zentrales Anliegen ist das Erreichen einer höheren Transparenz auf dem Mietwohnungsmarkt durch welche sich der Bundesrat eine preisdämpfende Wirkung erhofft. Hauptpunkt der Gesetzesvorlage bildet dabei die Einführung einer gesamtschweizerischen Formularpflicht zur Mitteilung des Anfangsmietzinses. Die Möglichkeit der Anfechtung des Anfangsmietzinses ist bereits heute in Art. 270 OR verankert. Zudem können die Kantone gestützt auf Art. 270 Abs. 2 OR im Falle von Wohnungsmangel die Formularpflicht vorschreiben. Bis heute haben die Kantone Nidwalden, Zug, Freiburg, Waadt, Neuenburg, Genf und Zürich die Formularpflicht eingeführt.

Die vorliegende Arbeit untersucht mittels Auswertung und Analyse von Sekundärdaten des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) von 2005 bis 2015 ob ein möglicher Zusammenhang zwischen der Einführung der Formularpflicht und einem Anstieg der Anfechtungen des Anfangsmietzinses besteht. Dazu wurden die Daten aller Kantone unabhängig von der Geltung der Formularpflicht miteinander verglichen, um eine mögliche Entwicklung feststellen zu können. Zudem wurden die vorliegenden Daten der Kantone Zug und Zürich detailliert betrachtet und einander gegenüber gestellt.

Weiter wurden die wichtigsten Themenschwerpunkte im Zusammenhang mit der geplanten Einführung der gesamtschweizerischen Formularpflicht, Transparenz, preisdämpfende Wirkung, Eingriff in die Rechte der Vermieter sowie ein möglicher Anstieg der Schlichtungsverfahren, mit Hilfe von qualitativen Experteninterviews unterlegt.

Nach Auswertung der Sekundärdaten konnte gesamtschweizerisch ein Anstieg der Anfechtungen des Anfangsmietzinses über die letzten Jahre festgestellt werden. Die meisten Anfechtungen verzeichnen dabei die Kantone Waadt und Genf, sowie nach erneuter Einführung der Formularpflicht auch der Kanton Zürich. Ob der im Kanton Zürich festgestellte Anstieg tatsächlich auf die Wiedereinführung der Formularpflicht zurück zu führen ist, konnte im Rahmen dieser Arbeit nicht geklärt werden.

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage und Problemstellung

Der Mietwohnungsmarkt bildet einen der grössten Märkte der schweizerischen Volkswirtschaft. Mehr als die Hälfte der Bevölkerung wohnt zur Miete, weshalb dem Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter eine grosse Bedeutung zukommt. Das Mietrecht als Grundlage dieses Verhältnisses gilt zudem als einer der empfindlichsten Bereiche der Wohnungspolitik. Es regelt nicht nur die Nutzungs- und Verfügungsgewalt über ein wichtiges Gut, vielmehr wirken sich Eingriffe in die Gestaltung der Mietverhältnisse mittels rechtlicher Regelungen auch auf die Wohnungsproduktion, die Boden-, Bau- und Kapitalmärkte sowie auf die gesamte Volkswirtschaft aus. Dadurch werden unterschiedliche Interessen berührt, was nicht selten zu Zielkonflikten und politischen Auseinandersetzungen führt.¹ In den letzten Jahren war die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt insbesondere in den Ballungszentren hoch. Dies in Kombination mit sinkenden Leerwohnungsziffern führte vielerorts zu einem Anstieg der Angebotspreise.

In Umsetzung des durch Art. 109 BV dem Bund übertragenen Verfassungsauftrages zum Erlass von Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen, hat der Gesetzgeber verschiedene Regeln zum Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen erlassen. Dazu gehört insbesondere Art. 270 OR, welcher in Abs. 1 dem Mieter gestattet den Anfangsmietzins unter bestimmten Voraussetzungen anzufechten. Nach Art. 270 Abs. 2 OR können die Kantone im Falle von Wohnungsmangel vorschreiben, dass bei Abschluss eines neuen Mietvertrages dem neuen Mieter der vorherige Mietzins mittels einem Formular mitzuteilen ist.² Gestützt darauf haben bis heute die Kantone Nidwalden, Zug, Freiburg, Waadt, Neuenburg, Genf und Zürich die sog. Formularpflicht eingeführt.

Nach einer Aussprache zur Lage auf dem Wohnungsmarkt kam der Bundesrat im Mai 2013 zum Schluss, dass er sich durch verschiedene Massnahmen verstärkt für die Erhaltung von preisgünstigem Wohnraum einsetzen will ohne jedoch direkt in die Preisbildung auf dem Wohnungsmarkt einzugreifen. Als zentrales Anliegen wurde eine höhere Transparenz auf dem Mietwohnungsmarkt angeführt, wodurch eine preisdämpfende Wirkung erwartet wird ohne die materiellen Rechte des Vermieters einzuschränken.

¹ Vgl. BWO zum Thema Wohnungspolitik, online verfügbar unter: www.bwo.admin.ch

² Vgl. Botschaft des Bundesrates 2015, S. 4088

Hauptpunkt der Gesetzesvorlage zum Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen soll schliesslich die Einführung einer in der ganzen Schweiz geltenden Formularpflicht zur Mitteilung des Anfangsmietzinses bilden und zwar unabhängig vom Vorliegen eines Wohnungsmangels.³

Die Formularpflicht wird als geeignetes Mittel zur Stärkung des Mieterschutzes und als Garant für mehr Transparenz bei einer Weitervermietung von Wohnraum betrachtet. In diesem Zusammenhang ist allerdings fraglich, ob die vom Gesetzgeber angestrebten Verbesserungen des Mieterschutzes durch die Einführung einer gesamtschweizerischen Formularpflicht erreicht werden können oder ob nicht vielmehr mit einer negativen Wirkung i.S. eines Anstiegs bei den Anfechtungen des Anfangsmietzinses und einer höheren Auslastung der Schlichtungsbehörden der Fall sein wird.

1.2 Zielsetzung

Ziel der vorliegenden Arbeit ist es, mittels Auswertung von Sekundärdaten festzustellen, ob ein möglicher Zusammenhang zwischen der Häufigkeit der Anfechtung des Anfangsmietzinses und der Einführung der Formularpflicht besteht. Gemäss Botschaft des Bundesrats ist nur ein moderater Anstieg von Schlichtungsverfahren im Zusammenhang mit einer gesamtschweizerischen Einführung der Formularpflicht zu erwarten, da das Formular neu zwingend bereits vor dem eigentlich Vertragsabschluss dem Mieter ausgehändigt werden soll.⁴ Weiter wird von den Befürwortern der Formularpflicht argumentiert, dass die Schlichtungsbehörden in Mietsachen bisher nur eine sehr geringe Anzahl von Anfechtungsfällen im Verhältnis zu den jährlich neu abgeschlossenen Mietverträgen zu behandeln hatten.⁵ Zudem belegt das Beispiel des Kantons Zug, dass die Formularpflicht nicht notwendigerweise zu einer Zunahme von Anfechtungen führt. Dem ist jedoch der nach Wiedereinführung der Formularpflicht im Kanton Zürich 2013 verzeichnete Anstieg der Schlichtungsverfahren gegenüber der Vorjahre ohne kantonale Formularpflicht entgegenzuhalten.⁶

³ Vgl. Botschaft des Bundesrates 2015, S. 4088

⁴ Vgl. Botschaft des Bundesrates 2015, S. 4089

⁵ Vgl. Botschaft des Bundesrates 2015, S. 4096

⁶ Vgl. Botschaft des Bundesrates 2015, S. 4097

Schliesslich sollen die vom Gesetzgeber angeführten Hauptpunkte in Bezug auf die angestrebten Verbesserungen des Mieterschutzes durch die Formularpflicht anhand von Experteninterviews thematisiert und auf allfällige Probleme hingewiesen werden.

1.3 Abgrenzung des Themas

Der Staat versucht über unterschiedliche Instrumente der Missbräuchlichkeit von Mietzinsen entgegenzuwirken. Im Rahmen dieser Arbeit wird lediglich auf die Formularpflicht als Instrument zum Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen eingegangen. Weitere Massnahmen in diesem Zusammenhang sowie andere Massnahmen, welche im Zuge der geplanten Revision des Mietrechts angestrebt werden, sind nicht Thema dieser Arbeit und werden deshalb weder bearbeitet noch im Detail erläutert.

Zudem beschränkt sich die angestrebte Untersuchung auf die Anfechtung des Anfangsmietzins und demnach nicht auf weitere, vor den Schlichtungsbehörden oder Mietgerichten durchgeführte Verfahren. Bei den auszuwertenden Sekundärdaten wird jeweils die Gesamtzahl aller vor den Schlichtungsbehörden der einzelnen Kantone anhängigen Verfahren des betreffenden Jahres betrachtet, unabhängig davon, ob eine Einigung erzielt werden konnte. Um die Anfechtung des Anfangsmietzins vor und nach der Einführung der kantonalen Formularpflicht zu thematisieren und eine allfällige Entwicklung aufzuzeigen, werden die statistischen vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) zur Verfügung gestellten und publizierten Daten im Zeitraum zwischen 2005 und 2015 ausgewertet.

1.4 Vorgehen

Nach Erläuterung der geltenden rechtlichen Grundlagen sowie des Verfahrens zur Anfechtung des Anfangsmietzins nach Art. 270 OR, werden die vom BWO zur Verfügung gestellten statistischen Daten in Bezug auf die kantonal behandelten Anfechtungsverfahren zusammengetragen und ausgewertet. Dabei sind insbesondere die Anzahl der Verfahren vor den Schlichtungsbehörden der Kantone Zug und Zürich vor und nach Einführung der Formularpflicht von Interesse. Es soll so eine Indikation für oder gegen eine Erhöhung der Anfechtungsverfahren festgestellt werden, auch im Vergleich zu Kantonen ohne geltende Formularpflicht im selben Zeitraum.

Die durch die Analyse der Sekundärdaten gewonnenen Erkenntnisse und die durch die Argumentation des Gesetzgebers proklamierten Hauptthemen und Verbesserungen in Bezug auf den Mieterschutz sollen anschliessend durch qualitative Leitfadeninterviews mit Experten auf dem Gebiet des Mietrechts vertieft und einzelne Aspekte genauer beleuchtet werden. Die geführten, aufgezeichnet und protokollierten Leitfadeninterviews sollen zusätzliche Informationen und Argumente für oder gegen die geplante Einführung einer gesamtschweizerischen Formularpflicht ermöglichen. Dadurch soll die geplante Mietrechtsrevision sowohl aus dem Blickwinkel von Vermieter sowie auch des Mieters näher beleuchtet und allfällige Vor- und Nachteile erläutert werden.

2 Die Anfechtung missbräuchlicher Mietzinse

Das Mietrecht enthält bei Wohn- und Geschäftsmieten eine Vielzahl von Schutzvorschriften zugunsten des Mieters. Das geltende Mietzinsrecht geht auf den 1972 eingeführten Mieterschutz-Artikel⁷ zurück, welcher den Bund zum Erlass von Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen verpflichtete. Gestützt darauf wurde der Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen (BMM) erlassen, dessen Gültigkeit mehrfach verlängert wurde.⁸ Zuvor hatte sich die Kompetenz des Bundes zum Erlass von Bestimmungen im Bereich des Mieterschutzes lediglich auf Kriegsvollmachten und auf verschiedene Verfassungszusätze gestützt, wodurch die privatrechtlichen Bestimmungen des Mietrechts immer wieder durch einschränkende notrechtliche öffentlich-rechtliche Vorschriften ergänzt wurden.⁹

2.1 Der missbräuchliche Mietzins – Begriff und Übersicht

Im Sinne einer Regel definiert Art. 269 OR einen Mietzins als missbräuchlich, wenn aus einer Mietsache ein übersetzter Ertrag erzielt wird oder er auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruht.¹⁰ Damit bildet Art. 269 OR die selbständige Grundregel

⁷ Art. 109 BV

⁸ Vgl. Walz 2001, S. 1

⁹ Vgl. Rohrbach 2014, S. 4-6

¹⁰ Vgl. Schmid et al. 2010, RN 1094; Vgl. Art. 269 OR

zur Bestimmung des missbräuchlichen Mietzinses.¹¹ Ergänzend dazu führt Art. 269a OR einen Katalog von Ausnahmen an, bei deren Vorliegen ein Mietzins i.d.R. als nicht missbräuchlich eingestuft wird.¹² I.S. einer widerlegbaren Vermutung indizieren die folgenden Ausnahmesachverhalte die Rechtmässigkeit des Mietzinses, wenn dieser

- a) im Rahmen der orts- und quartierüblichen Mietzinse liegt;
- b) durch Kostensteigerung oder Mehrleistungen des Vermieters begründet ist;
- c) bei neueren Bauten im Rahmen der kostendeckenden Bruttorendite liegt;
- d) lediglich dem Ausgleich einer Mietzinsverbilligung dient, die zuvor durch Umlagerung marktüblicher Finanzierungskosten gewahrt wurde, und in einem dem Mieter im Voraus bekanntgegebenen Zahlungsplan festgelegt ist;
- e) lediglich die Teuerung auf dem risikotragenden Kapital ausgleicht; sowie
- f) das Ausmass nicht überschreitet, das Vermieter- und Mieterverbände oder Organisationen, die ähnliche Interessen wahrnehmen, in ihren Rahmenverträgen empfehlen.¹³

Trotz Vorliegen dieser Sondertatbestände nach Art. 269a OR kann die Missbräuchlichkeit gegeben sein, falls sich eine solche unter Bezugnahme auf Art. 269 OR nachweisen lässt.¹⁴

Das Gesetz geht im Hinblick auf einen angemessenen Mietzins von der Kalkulierbarkeit des Mietzinses aus. Es trägt dem individuellen Aufwand des Vermieters Rechnung, indem es dem Vermieter erlaubt seine Kosten zu decken und einen angemessenen Ertrag auf den investierten Eigenmitteln zu erzielen. Diese Grundregel basiert auf dem Prinzip der Kostenmiete. Andererseits wird mit dem Verweis auf die Orts- und Quartierüblichkeit in Art. 269a lit. a OR Rücksicht auf den Markt und die Marktmiete genommen.¹⁵ Durch dieses Nebeneinander von Kostenmiete (Art. 269a lit. b bis e OR) und Marktmiete (Art. 269a lit. a und f OR, sowie Art. 10 VMWG), soll eine übersetzte Rendite verhindert aber dennoch marktkonforme Preise gewährleistet werden.¹⁶ Die Marktmiete

¹¹ Vgl. Siegrist 1997, S. 36

¹² Vgl. Art. 269a OR; Vgl. Schmid et al. 2010, RN 1094 ff.; Vgl. Siegrist 1997, S. 36

¹³ Vgl. Art. 269a OR; Vgl. Siegrist 1997, S. 36

¹⁴ Vgl. Siegrist 1997, S. 36

¹⁵ Vgl. BGE 120 II 302 ff. (304) E. 6a; Vgl. Schmid et al. 2010, RN 1095; Vgl. Lachat/Brutschin 2010, S. 274; Vgl. Siegrist 1997, S. 36

¹⁶ Vgl. Walz 2001, S. 5

wird durch Heranziehen von Vergleichspreisen ermittelt und so ein durchschnittliches Mietzinsniveau errechnet.¹⁷ Die Kostenmiete errechnet sich demgegenüber grundsätzlich nach den individuellen, konkreten Berechnungsgrundlagen des entsprechenden Mietobjektes.¹⁸ Diese unterschiedlichen Betrachtungsweisen der Kosten- und Marktmiete, vereint in einer einzigen gesetzlichen Bestimmung, stehen jedoch in einem Spannungsverhältnis zueinander.¹⁹ Eindeutige Kriterien für die Mietzinsfestlegung auszumachen fällt deshalb schwer. Dies obwohl das Bundesgericht seit dreissig Jahren versucht, das Verhältnis zwischen Kostenmiete und Marktmiete zu definieren und dem Grundsatz von Treu und Glauben Nachachtung zu verschaffen.²⁰

2.2 Berechnungsmethode für den Anfangsmietzins

Für die Anpassung von Mietzinsen bei laufenden Mietverhältnissen wurde die sog. „relative Methode“ entwickelt, während für die Berechnung des Anfangsmietzinses i.d.R. die „absolute Methode“ bevorzugt wird.²¹ Bei der relativen Methode erfolgt die Anpassung des Mietzinses grundsätzlich nur aufgrund von veränderten Kostenständen bspw. des Referenzzinssatz, der Teuerung oder der Kostensteigerung.²² Die relative Berechnungsmethode bezieht dabei nur die seit der letzten Mietzinsfestsetzung unberücksichtigt gebliebenen Erhöhungsfaktoren in die Berechnung mit ein. Sie soll das Vertrauen in das bisherige Verhalten des Vertragspartners schützen indem einerseits der Mieter davon ausgehen darf, dass der vertraglich vereinbarte und nachträglich angepasste Mietzins dem Vermieter einen genügenden Ertrag verschafft, und andererseits der Mieter während der Mietdauer nur Senkungsansprüche geltend machen kann, die sich auf Faktoren stützen, die erst nach Vertragsabschluss eingetreten sind.²³

Dagegen wird bei der absoluten Methode der Mietzins mit Blick auf den Ertrag der Mietsache oder den orts- und quartierüblichen Mietzinsen beurteilt.²⁴ Es wird ohne Berücksichtigung früherer vertraglicher Gegebenheiten der für ein Objekt zulässige Mietzins berechnet. So soll durch die Überprüfung der Nettorendite festgestellt werden, ob

¹⁷ Vgl. BGE 120 II 242

¹⁸ Vgl. Siegrist 1997, S. 39

¹⁹ BGE 120 II 302 ff. (304), E. 6a; BGE 120 II 240 ff. (242), E. 2

²⁰ Vgl. Blumer 2012, S. 127

²¹ Vgl. Blumer 2012, S. 127

²² Vgl. Blumer 2010, S. 127; Vgl. Lachat/Brutschin 2010, S. 275; Vgl. Zahradnik 2014, S. 281

²³ Vgl. Schmid et al. 2010, S. 157

²⁴ Vgl. Blumer 2012, S. 127; Vgl. Lachat/Brutschin 2010, S. 275; Vgl. Zahradnik 2014, S. 281

der Vermieter mit dem vereinbarten Mietzins einen übersetzten Mietertrag erzielt.²⁵ Der Vermieter soll zwar mit dem Mietzins einen angemessenen Ertrag für seine Investitionen erzielen können, aber unter der Voraussetzung, dass die Mietzinse ähnlicher Objekte mit diesem vergleichbar sind. Folglich enthält die absolute Methode sowohl Elemente der Kosten- wie auch der Marktmiete, wobei das Verhältnis, in welchem die beiden Berechnungselemente berücksichtigt werden sollen, nicht gesetzlich festgelegt ist.²⁶

2.3 Die Anfechtung des Anfangsmietzinses nach Art. 270 OR

Wer in der Schweiz einen Mietvertrag abschliesst, ist grundsätzlich an diesen gebunden. Im Sinne des für Vertragsverhandlungen geltenden Grundsatzes von Treu und Glauben nach Art. 2 Abs. 1 ZGB sind die Parteien gehalten ernsthaft zu verhandeln und die Gegenpartei über erhebliche Tatsachen zu informieren.²⁷ Nach Ansicht des Gesetzgebers verfügt der Mieter i.d.R. über weniger Verhandlungsmacht als der Vermieter. Da mit der Mehrzahl der Mietverhältnisse auch ein Grundbedürfnis, bspw. nach Obdach, Privatsphäre oder wirtschaftlicher Entfaltung befriedigt wird, hat der Gesetzgeber i.S. eines Korrektivs der strukturellen Benachteiligung der Mieterschaft die Möglichkeit der Anfechtung des Anfangsmietzinses nach Art. 270 OR geschaffen.²⁸ Wird der Anfangsmietzins angefochten, wird nicht der gesamte Mietvertrag als solcher in Frage gestellt. Vielmehr fordert der Gerechtigkeitsgedanke gerade im Dauerschuldverhältnis die Aufrechterhaltung des Vertrages nach den Regeln über die modifizierte Teilnichtigkeit.²⁹ Somit führt ein missbräuchlicher Anfangsmietzins nicht zur Nichtigkeit des gesamten Mietvertrages sondern zur Nichtigkeit des vereinbarten Mietzinses.

²⁵ Vgl. Schmid et al. 2010, S. 156 f.

²⁶ Vgl. Blumer 2012, S. 128; BGE 120 II 302 E. 6b; Vgl. Walz 2001, S. 5

²⁷ Vgl. Blumer 2012, S. 93

²⁸ Vgl. Lachat/Dörflinger 2010, S. 282

²⁹ Vgl. Weber 2011, S. 1581

2.3.1 *Entstehung der Anfechtungsmöglichkeit des Anfangsmietzinses*

Als Anfangsmietzins ist der bei Vertragsabschluss eines neuen Mietvertrages zwischen den Parteien vereinbarte Mietzins zu verstehen. Darunter fallen die bei einer Fortsetzung eines befristeten Mietverhältnisses nach Ablauf der Befristung ausdrücklich oder stillschweigend vereinbarten Mietzinse, sowie die Fälle der einvernehmlichen Vertragsänderung in einem unbefristeten Mietverhältnis im Hinblick auf die Anpassung der Berechnungsgrundlage des Mietzinses.³⁰ Mieten, die nach der Entlassung eines Objekts aus der Mietzinskontrolle neu festgelegt werden und Mieten, die mit der Übernahme des Mietvertrages eines Dritten übernommen werden, gelten nicht als Anfangsmietzinse i.S.v. Art. 270 OR.³¹

Die Möglichkeit der Anfechtung des Anfangsmietzinses wurde erstmals in Art. 17 des Bundesbeschlusses über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen (BMM) von 1972 eingeführt. Für Wohnungsmieter war eine Anfechtung voraussetzungslos bei erstmaliger Vermietung sowie bei Mieterwechsel möglich, sofern vom Vermieter ein höherer Mietzins als der vorausgegangene gefordert wurde.³² Der Bundesrat erachtete diese Anfechtungsmöglichkeit in Gebieten mit Wohnungsnot zum Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen als notwendig.³³

Bei der Revision des BMM im Jahr 1977 wurde zur rechtsgültigen Anfechtung des Anfangsmietzinses zusätzlich die Voraussetzung der persönlichen oder familiären Notlage eingeführt, die den Mieter zum Vertragsabschluss zwang.³⁴ Mit der Revision des Mietrechts von 1990 beabsichtigte der Bundesrat erneut die Einführung einer voraussetzungslosen Anfechtungsmöglichkeit analog zu Art. 17 BMM von 1972 sowie die Ausdehnung der Anfechtung des Anfangsmietzinses auf Geschäftsraummieten. Nach der parlamentarischen Auseinandersetzung wurden diese Anpassungen verworfen und die Bestimmung schliesslich gemäss dem heute geltenden Recht abgeändert.³⁵

³⁰ Vgl. Blumer 2012, S. 125; Gem. Weber 2011, S. 1580, überzeugt diese Argumentation nicht, denn wo ausnahmsweise eine formularlose Mietzinsanpassung zulässig ist, zieht der Konsens der Parteien den Verzicht des Mieters auf die Anfechtungsrechte nach sich

³¹ Vgl. BGE 123 III 171; Vgl. Blumer 2012, S. 125

³² Vgl. Zahradnik 2014, S. 270; Vgl. Zihlmann 1995, S. 184

³³ Vgl. Botschaft des Bundesrates 1972, S. 1243; Vgl. Zihlmann 1995, S. 184

³⁴ Vgl. Zahradnik 2014, S. 270; Vgl. Zihlmann 1995, S. 184 f.

³⁵ Vgl. Zahradnik 2014, S. 271; Vgl. Zihlmann 1995, S. 185

2.3.2 *Anfechtungsvoraussetzungen*

Gemäss Art. 270 OR können Mieter von Wohn- oder Geschäftsräumen innert 30 Tagen nach Übernahme des Mietobjekts den Mietzins bei der zuständigen Schlichtungsbehörde als missbräuchlich anfechten und dessen Herabsetzung verlangen.³⁶ Wird eine rechtzeitige Anfechtung unterlassen, gilt der Mietzins grundsätzlich als akzeptiert.³⁷ Allerdings sind die Anfechtungsmöglichkeiten des allgemeinen Teils auf die Bestimmungen über die Anfechtung des Anfangsmietzinses alternativ anwendbar. So ist bei verpasster Anfechtungsfrist immer noch eine Anfechtung wegen Übervorteilung oder wegen eines Willensmangels möglich.³⁸ Damit auf die vom Mieter angestrebte Anfechtung materiell eingetreten wird, muss eine der in Art. 270 OR aufgeführten drei Voraussetzungen alternativ erfüllt sein.³⁹

Die erste Anfechtungsmöglichkeit bildet die persönliche oder familiäre Notlage nach Art. 270 Abs. 1 lit. a OR in der sich der Mieter zum Abschluss des Mietvertrages gezwungen sah. Der Begriff des Zwangs impliziert, dass der Wohnungswechsel begründet war, bspw. infolge einer Trennung, der Geburt eines Kindes, dem Wechsel des Arbeitsplatzes oder aufgrund finanzieller Probleme. Zusätzlich darf vom Mieter nicht erwartet werden auf eine ihm sich bietende Gelegenheit zu verzichten.⁴⁰

Die zweite Anfechtungsmöglichkeit nach Art. 270 Abs. 1 lit. a OR besteht, wenn sich der Mieter wegen der örtlichen Marktverhältnisse zum Vertragsabschluss genötigt sah.⁴¹ Dies ist der Fall, wenn im betreffenden Kanton Wohnungsnot herrscht. Beträgt auf dem örtlichen Markt die Leerwohnungsziffer weniger als 1.5%, ist gemäss Bundesgerichtspraxis von einer Knappheit an Wohn- oder Geschäftsräumen auszugehen, was unabhängig von einer persönlichen Notlage des Mieters zur Anfechtung des Anfangsmietzinses berechtigt.⁴² Ein Mangel an Wohnraum ist insbesondere auch dann zu bejahen und bedarf keiner weiteren Beweise, wenn im betreffenden Kanton die Formularpflicht besteht. Eine Minderheit der Lehre vertritt allerdings die Auffassung, dass derjenige Mieter, der sich auf den Tatbestand der Wohnungsnot berufe, mittels Suchbemühungen

³⁶ Vgl. Blumer 2012, S. 122; Vgl. Zihlmann 1995, S. 183

³⁷ Vgl. Lachat/Dörflinger 2012, S. 282

³⁸ Vgl. Weber 2011, S. 1581; Vgl. BGE 135 III 537 E.2.2

³⁹ Vgl. Zahradnik 2014, S. 274

⁴⁰ Vgl. Zahradnik 2014, S. 274 f.; Vgl. BGE 136 III 82 E. 2, S. 84

⁴¹ Vgl. Blumer 2012, S. 122; Vgl. Lachat/Dörflinger 2010, S. 287

⁴² Vgl. Blumer 2012, S. 122; Vgl. Zahradnik 2014, S. 275; Vgl. Lachat/Dörflinger 2010, S. 287; BGE 4A_691/2015

nachweisen müsse, dass er Schwierigkeiten hatte, ein anderes Objekt zu finden. Nach dieser Auffassung sollten auch die persönlichen Verhältnisse des Mieters, wie bspw. dessen Einkommen, mitberücksichtigt werden.⁴³ Das Erfordernis der Suchbemühungen bei herrschendem Wohnungsmangel ist jedoch abzulehnen, da das Gesetz die Schwierigkeiten beim Finden geeigneter Ersatzräumlichkeiten auf einen Mangel an verfügbaren Wohn- und Geschäftsräumen zurückführt.⁴⁴ Es bleibt aber grundsätzlich Sache des Mieters, i.S. der Zulässigkeit des Anfechtungsbegehrens, das Vorliegen lokaler Knappheit von Wohn- oder Geschäftsräumen nachzuweisen.⁴⁵

Als letzte Anfechtungsmöglichkeit wird in Art. 270 Abs. 1 lit. b OR die erhebliche Erhöhung des Anfangsmietzinses gegenüber dem früheren Mietzins angeführt. Dies ist gem. Lehre und Rechtsprechung bei einer Erhöhung um mehr als 10% gegenüber dem bisherigen Mietzins zu bejahen.⁴⁶ Als Mietzins gilt der Nettomietzins zzgl. allfällig separat geschuldeter Nebenkosten.⁴⁷ Mangels Vergleichsmietzins findet diese Bestimmung auf neu erstellte oder komplett umgebaute Mietobjekte keine Anwendung.⁴⁸

Es bleibt festzuhalten, dass Art. 270 OR nur die formellen Voraussetzungen einer Anfechtung regelt. Inwiefern der angefochtene Mietzins missbräuchlich ist, ist nach den allgemeinen, materiellen Beurteilungskriterien von Art. 269 und Art. 269a OR, losgelöst von der persönlichen Situation des anfechtenden Mieters, zu beurteilen.⁴⁹

2.3.3 *Verfahren zur Anfechtung des Anfangsmietzinses*

Die Unterscheidung, ob es sich bei einer vertraglichen Vereinbarung um einen Anfangsmietzins oder eine blosse Mietzinserhöhung handelt, ist in zweifacher Hinsicht von Bedeutung. Im Gegensatz zur Mietzinserhöhung, die gem. Art. 269d Abs. 1 OR unter Verwendung des vorgeschriebenen amtlichen Formulars dem Mieter mitgeteilt werden muss, besteht nach Art. 270 Abs. 2 OR für den Anfangsmietzins nur eine Formularpflicht, wenn es die Kantone für ihr Gebiet oder für Teile davon vorschreiben.⁵⁰ Der Anfangsmietzins unterliegt jedoch auch ohne Bestand der kantonalen Formular-

⁴³ Vgl. Zahradnik 2014, S. 276

⁴⁴ Vgl. Lachat/Dörflinger 2010, S. 287

⁴⁵ Vgl. Weber 2011, S. 1585; Vgl. Zahradnik 2014, S. 276

⁴⁶ Vgl. Lachat/Dörflinger 2010, S. 287; Vgl. Zahradnik 2014, S. 277

⁴⁷ Vgl. Higi, N 53 zu Art. 270 OR; Vgl. Lachat/Dörflinger 2010, S. 287; Vgl. Zahradnik 2014, S. 277

⁴⁸ Vgl. Lachat/Dörflinger 2010, S. 287.

⁴⁹ Vgl. Weber 2011, S. 1580; Vgl. Zihlmann 1995, S. 183

⁵⁰ Vgl. Blumer 2012, S. 125

pflcht einer gerichtlichen Überprüfung und kann durch den Mieter bei der zuständigen Schlichtungsbehörde innert 30 Tagen nach Übernahme der Sache als missbräuchlich i.S. von Art. 269 und 269a OR angefochten und dessen Herabsetzung verlangt werden.⁵¹ Mit dieser Anfechtungsfrist wollte der Gesetzgeber dem Mieter Gelegenheit geben, sich einen ausreichenden Überblick über die Mietsache zu verschaffen und allenfalls notwendige Informationen vom Vermieter einzufordern, bevor er einen Entschluss zur Anfechtung des Anfangsmietzinses trifft.⁵² Wird eine mögliche Anfechtung unterlassen, besteht die Vermutung, dass der betreffende Anfangsmietzins nicht missbräuchlich war, was sich wiederum auch auf spätere Verfahren über die Anfechtung einer Mietzinserhöhung oder eines Herabsetzungsbegehren insofern auswirkt, als dass der Anfangsmietzins weder direkt noch indirekt in Frage gestellt werden darf.⁵³

Zur Überprüfung der Missbräuchlichkeit von Anfangsmietzinsen und der Mietzinsgestaltung im Allgemeinen lassen sich die folgenden drei Kategorien unterscheiden.

Die Mietverhältnisse in der ersten Kategorie können im Sinne der Privatautonomie nur in Ausnahmefällen durch den Richter überprüft werden, da sie nicht den Normen zum Schutz des Mieters vor missbräuchlichen Mieten unterstehen. Dazu gehören Mietverhältnisse über bewegliche Sachen sowie über Immobilien, die weder Wohn- noch Geschäftszwecken dienen, luxuriöse Wohnungen oder Einfamilienhäuser mit mindestens sechs Zimmern und Ferienwohnungen, die lediglich für drei Monate oder weniger vermietet werden.⁵⁴

Die zweite Kategorie betrifft Mietzinse, die von den Behörden hoheitlich festgelegt und vom Vermieter nur mit behördlichem Einverständnis verändert werden dürfen. Bei subventionierten Wohnungen darf der Mietzins nur auf den effektiven Kosten beruhen.⁵⁵

Die letzte Kategorie bilden die Mietzinse, welche sich weder der ersten noch der zweiten Kategorie zuordnen lassen, wie sämtlichen Geschäftsliegenschaften und Objekte, die zusammen mit solchen Wohn- und Geschäftsimmobilen vermietet werden. Sie bilden die Kategorie der überprüfbaren Mieten, welche grundsätzlich im Rahmen der Parteiautonomie frei vereinbart werden können, denen aber durch das Gesetz in Art. 269 bis 270e OR gewisse Grenzen gesetzt werden. Im Hinblick auf die Missbräuchlichkeit

⁵¹ Vgl. Lachat/Döflinger 2010, S. 288; Vgl. Schmid et al. 2010, RN 1106; Vgl. Thanei 2000, S.44

⁵² Vgl. Blumer 2012, S. 125; Vgl. Lachat/Döflinger 2010, S. 288

⁵³ Vgl. Blumer 2012, S. 125; Vgl. Lachat/Döflinger 2010, S. 282

⁵⁴ Vgl. Blumer 2012, S. 126

⁵⁵ Vgl. Blumer 2012, S. 126

der Mietzinse lässt das Gesetz die Überprüfung und Anpassung dieser überprüfbaren Mieten durch den Richter zu, wobei die genannten Gesetzesbestimmungen zwingendes Recht darstellen. Dieser letzten Kategorie ist die Mehrzahl der Mietverhältnisse über Wohn- und Geschäftsräumlichkeiten zuzuordnen.⁵⁶

2.3.4 Beweislastregeln

Im Sinne von Art. 8 ZGB hat grundsätzlich der Mieter die Missbräuchlichkeit eines vertraglich vereinbarten Mietzinses nachzuweisen unabhängig davon, ob in einem Kanton das entsprechende Formular verwendet werden muss oder nicht. Stützt sich aber ein Vermieter auf den Erhöhungsgrund der Orts- und Quartierüblichkeit, ist er gem. Bundesgericht zu einer verstärkten Mitwirkung verpflichtet. Er hat zur Beweisführung des Mieters beizutragen indem er alle sich bei ihm befindlichen Unterlagen herauszugeben hat, damit die angegebene Begründung für die vorgenommene Erhöhung angemessen überprüft werden kann.⁵⁷ Besonders gerechtfertigt ist die Pflicht des Vermieters zur Beschaffung von Beweismitteln wenn der Mieter nachweisen kann, dass die vorgenommene prozentuale Erhöhung des Anfangsmietzinses im Vergleich zum Mietzins des Vormieters erheblich ist. Gelingt dem Mieter dieser Nachweis, wird vermutet, dass der vertraglich vereinbarte Mietzins missbräuchlich ist. In diesem Fall hat der Vermieter den Gegenbeweis anzutreten, indem er seinerseits nachweist, dass die festgesetzte Miete, entgegen der Annahme der Missbräuchlichkeit, rechters ist.⁵⁸

Das Bundesgericht hat in zwei Entscheiden⁵⁹ angeführt, dass nicht mehr der Mieter die Missbräuchlichkeit des Anfangsmietzinses beweisen muss, sondern der Vermieter den Nachweis der Nichtmissbräuchlichkeit nach dem von ihm für die Begründung des Anfangsmietzinses angerufenen Kriteriums zu erbringen hat. Diese Entscheide des Bundesgerichts führen damit faktisch zu einer Umkehr der Beweislast.⁶⁰

⁵⁶ Vgl. Blumer 2012, S. 126-127

⁵⁷ Vgl. Lachat/Dörflinger 2010, S. 291; Vgl. Zahradnik 2014, S. 283-284

⁵⁸ Vgl. BGE 139 III 13 E.3.1.4; Vgl. Zahradnik 2014, S. 283-284

⁵⁹ BGE 4A_491/2012; BGE 4A_475/2012

⁶⁰ Vgl. Biber 2013, S. 2; Vgl. Zahradnik 2014, S. 285-286

2.3.5 *Bestimmung des zulässigen Anfangsmietzinses*

Wie unter Ziffer 2.2 vorstehend ausgeführt, kann bei der Gestaltung des Anfangsmietzinses sowohl die „absolute“ wie auch die „relative Methode“ herangezogen werden.⁶¹ Der Vermieter verfügt damit bei der Mietzinsfestlegung über ein gewisses Methodenwahlrecht. Das Wahlrecht hat aber nur solange Bestand, als der Anfangsmietzins nicht angefochten wird. Wird der Anfangsmietzins angefochten, muss in einem zweiten Schritt von der zuständigen Behörde beurteilt werden, ob dieser missbräuchlich ist oder nicht. Nach bundesgerichtlicher Praxis richtet sich die Beurteilung nach der absolute Methode, wodurch der Vermieter bereits zu Beginn indirekt gezwungen wird, Überlegungen zum angemessenen Ertrag der Mietsache und zu den marktüblichen Mieten anzustellen.⁶²

In Bezug auf die Frage, nach welchen Kriterien die Missbräuchlichkeit des angefochtenen Anfangsmietzins zu überprüfen ist, sind zwei Fälle zu unterscheiden. In Kantonen ohne geltende Formularpflicht, kann sich der Vermieter noch im Anfechtungsverfahren entscheiden, nach welchen Kriterien er die behauptete Missbräuchlichkeit des Mietzinses beurteilen lassen will. Er kann sich dabei sowohl auf absolute wie auch auf relative Erhöhungsgründe berufen. Gilt in einem Kanton die Formularpflicht zur Mitteilung des Anfangsmietzinses, beschränkt sich die Überprüfung auf die Kriterien, welche der Vermieter auf dem Formular zur Begründung der Erhöhung angegeben hat.⁶³

Die Beurteilung des Mietzinses richtet sich aufgrund der lediglich groben gesetzlichen Vorgaben in Art. 269 und Art. 269a OR vorwiegend nach Lehre und Rechtsprechung. Die Parameter zur Bestimmung eines zulässigen Anfangsmietzinses lassen sich demnach nur indirekt bestimmen bzw. nur im Umkehrschluss aus den Kriterien zur Missbräuchlichkeit des Mietzinses ableiten.⁶⁴

a) Angemessener Ertrag (Art. 269 OR)

Erzielt der Vermieter mit dem festgelegten Mietzins einen übersetzten Ertrag aus der Mietsache, gilt dieser als missbräuchlich. Als Ertrag i.S. von Art. 269 OR

⁶¹ Vgl. Blumer 2012, S. 128; Vgl. Schmid et al. 2010, S. 156

⁶² Vgl. Blumer 2012, S. 129; Vgl. Lachat/Dörflinger 2010, S. 290/290; Vgl. SVIT-Kommentar 2008, S. 668

⁶³ Vgl. SVIT-Kommentar 2008, S. 668

⁶⁴ Vgl. Blumer 2012, S. 130

wird nach Auffassung des Bundesgerichts die Nettorendite des Vermieters, bestehend aus den Einkünften aus dem Mietobjekt abzüglich aller tatsächlichen Kapital-, Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten, definiert.⁶⁵ Damit wird die Idee der Kostenmiete im Gesetz verankert und die Mietsache als ökonomische Einheit verstanden. Der Eigentümer tätigt Investitionen und bezahlt die anfallenden Kosten. Dafür erwartet er einen angemessenen Gewinn. Der Mietzins soll deshalb so berechnet werden, dass dem Vermieter ein angemessener, nicht übersetzter Ertrag aus der Mietsache verbleibt.⁶⁶ Es wird indiziert, dass sich der Anfangsmietzins im zulässigen Bereich bewegt, wenn er sich aus den dem Vermieter effektiv entstandenen Kosten zzgl. einer Eigenkapitalrendite, die sich maximal 0.5% über dem Referenzzinssatz bewegen soll, zusammensetzt.⁶⁷

b) Angemessener Kaufpreis für das Mietobjekt (Art. 269 OR)

Die Bestimmung, dass der Mietzins missbräuchlich ist, wenn er auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruht, erlangt lediglich im Zusammenhang mit einer Neufestsetzung des Mietzinses im Anschluss an eine Handänderung Bedeutung und ist in der Praxis selten anzutreffen.⁶⁸ Durch diese Bestimmung soll die Spekulation bekämpft und verhindert werden, dass Liegenschaften zu einem höheren als dem tatsächlichen Ertragswert gekauft werden.⁶⁹ Bei der Prüfung der Angemessenheit des Kaufpreises wird nach Art. 10 VMWG auf den Ertragswert abgestellt, wobei in einem ersten Schritt die orts- und quartierüblichen Mietzinse als Massstab herangezogen werden. In einem zweiten Schritt und nach herrschender Lehre werden die orts- und quartierüblichen Mieten mit einem Zinssatz, welcher 2-3% über dem Referenzzinssatz liegt, kapitalisiert.⁷⁰ Der so errechnete Wert ist anschliessend mit den fraglichen Anlagekosten zu vergleichen. Die Beweislast für die orts- und quartierüblichen Mieten sowie für den

⁶⁵ Vgl. Blumer 2012, S. 130; Vgl. Lachat/Brutschin 2010, S. 323-324

⁶⁶ Vgl. Lachat/Brutschin 2010, S. 324

⁶⁷ Vgl. Blumer 2012, S. 132

⁶⁸ Vgl. Blumer 2012, S. 133; Vgl. Lachat/Brutschin 2010, S. 335

⁶⁹ Vgl. Lachat/Brutschin 2010, S. 335

⁷⁰ Vgl. Blumer 2012, S. 133; Vgl. Lachat/Brutschin 2010, S. 335

adäquaten Zinssatz liegt dabei beim Mieter der den Anfangsmietzins anfechten will.⁷¹

c) Orts- und quartierübliche Mietzinse (Art. 269a lit. a OR)

Mietzinse, welche im Rahmen der orts- und quartierüblichen Mietzinse liegen, gelten gem. Art. 269a lit. a OR ebenfalls nicht als missbräuchlich. Diese Bestimmung orientiert sich nicht an den Kosten, sondern am Marktpreis.⁷² Die Orts- und Quartierüblichkeit bestimmt sich nach Art. 11 VMWG anhand von Objekten, die nach Lage, Grösse, Ausstattung, Zustand und Bauperiode mit der betreffenden Mietsache vergleichbar sind.⁷³ Die Mietzinse der Vergleichsobjekte dürfen dabei nicht auf einer Marktbeherrschung durch einen einzelnen Vermieter beruhen.⁷⁴

Damit die Objekte in Bezug auf ihre Lage vergleichbar sind, müssen sie sich in der gleichen Ortschaft und allenfalls auch im gleichen Quartier befinden. Weiter spielen bspw. bei Wohnungen deren Erschliessung, die vorhandene Infrastruktur, die soziale Umgebung, allfällige Immissionen sowie Steuerverhältnisse eine Rolle.⁷⁵ Das Kriterium der Grösse definiert sich bei Wohnräumen mehrheitlich über die Anzahl der vorhandenen Zimmer, während bei Geschäftsräumen die Gesamtfläche, bzw. die quartierüblichen Quadratmeterpreise ausschlaggebend sind.⁷⁶ Der Ausbaustandard und der Zustand einer Liegenschaft, bezieht sich auf die Qualität der Ausstattung sowie auf die allgemeine technische Infrastruktur.⁷⁷ Kritisch ist die Beurteilung der Bauperiode, da oftmals nur auf das Baujahr der zu vergleichenden Objekte abgestellt wird, ohne den Unterhaltszustand der Objekte sowie bereits vorgenommene Renovationen zu berücksichtigen.⁷⁸ Sämtliche angeführten Kriterien sind umfassend zu prüfen.⁷⁹

Gemäss Gerichtspraxis werden für eine Prüfung i.S. der Orts- und Quartierüblichkeit von Mietzinsen fünf Vergleichsobjekte benötigt. Es obliegt der beweis-

⁷¹ Vgl. Blumer 2012, S. 133; Vgl. Lachat/Brutschin 2010, S. 337

⁷² Vgl. Blumer 2012, S. 135; Vgl. Lachat/Brutschin 2010, S. 352-353

⁷³ Vgl. Blumer 2012, S. 135; Vgl. Lachat/Brutschin 2010, S. 356

⁷⁴ Vgl. Blumer 2012, S. 135; Vgl. Lachat/Brutschin 2010, S. 356

⁷⁵ Vgl. Blumer 2012, S. 135; Vgl. Lachat/Brutschin 2010, S. 359

⁷⁶ Vgl. Blumer 2012, S. 135-136; Vgl. Lachat/Brutschin 2010, S. 357

⁷⁷ Vgl. Blumer 2012, S. 136; Vgl. Lachat/Brutschin 2010, S. 358

⁷⁸ Vgl. Blumer 2012, S. 136; Vgl. Lachat/Brutschin 2010, S. 358-359

⁷⁹ Vgl. Blumer 2012, S. 136

pflichtigen Partei, diese Objekte beizubringen, was nicht selten eine unüberwindbare Hürde darstellt.⁸⁰ Im Rahmen der Anfechtung des Anfangsmietzinses ist die beweisbelastete Partei der anfechtende Mieter, welcher trotz der im Mietrecht geltenden Untersuchungsmaxime verpflichtet ist, sämtliche Kriterien der Vergleichbarkeit detailliert zu substantiieren, weshalb in der Praxis oftmals die Anrufung der orts- und quartierüblichen Verhältnisse an den Substantiierungsanforderungen scheitert.⁸¹ Die herrschende Lehre bezeichnet die an den Nachweis der Vergleichbarkeit gestellten Anforderungen gar als so hoch, dass damit das gesetzliche Beurteilungskriterium der Orts- und Quartierüblichkeit praktisch hinfällig wird. Es wird vorgeschlagen, dass eine wertende Beurteilung von Vergleichsobjekten stattfindet, bei der die Möglichkeit in Betracht gezogen wird, dass allfällig fehlende Elemente eines Objekts bereits entsprechend in dessen Mietzins berücksichtigt wurden. Weiter soll vermehrt auf statistisches Zahlenmaterial abgestellt werden können und eine Expertise über orts- und quartierübliche Mietzinse nicht von vornherein ausgeschlossen werden.⁸²

d) Kostendeckende Bruttorendite bei neueren Bauten (Art. 269a lit. c OR)

Bei neueren Bauten, d.h. bei Liegenschaften, die höchstens 15 Jahre alt sind, gelten Mietzinse i.d.R. nicht als missbräuchlich, wenn sie im Rahmen der kostendeckenden Bruttorendite liegen.⁸³ Durch diese Bestimmung soll verhindert werden, dass die Neubautätigkeit sowie Investitionen im Baubereich durch die Missbrauchsgesetzgebung vermindert werden. Dem Vermieter neuerer Liegenschaften wird es ermöglicht, Erstellungs- und Erwerbskosten auf den Mietzins umzuschlagen, selbst wenn ein solcher Mietzins nicht zwingend marktgerecht ist.⁸⁴ Die Bruttorendite i.S. von Art. 269a lit. c OR bezeichnet das in Prozenten angegebene Verhältnis zwischen den Nettomietzinseinnahmen und den Anlagekosten. Sie gilt als zulässig, wenn sie 2% über dem Referenzzinssatz liegt.⁸⁵ Da in der Praxis bei einer Neuvermietung der die kostendeckende Bruttorendite er-

⁸⁰ Vgl. Biber 2013, S. 2; Vgl. Blumer, 2012, S. 137

⁸¹ Vgl. Blumer 2012, S. 137

⁸² Vgl. Blumer 2012, S. 137-138

⁸³ Vgl. Blumer 2012, S. 138

⁸⁴ Vgl. Lachat/Brutschin 2010, S. 386; Vgl. Zihlmann 1995, S. 164

⁸⁵ Vgl. Blumer 2012, S. 138

reichende Mietzins häufig aufgrund fehlender Nachfrage nicht erzielt werden kann, wird diese regelmässig vorbehalten und der Mietzins mit der Zeit dem kostendeckenden Niveau angeglichen.⁸⁶

Wie die angeführten und erläuterten Kriterien der absoluten Berechnungsmethode im Verhältnis zueinander stehen, ist in der Lehre umstritten.⁸⁷ Offen bleibt zudem nach wie vor, wie hoch die Differenz zwischen dem bisherigen Mietzins und dem neuen Anfangsmietzins sein darf, damit dieser als nicht missbräuchlich qualifiziert wird. Grundsätzlich wird gestützt auf die bisherige Praxis des Bundesgerichts eine Erhöhung von mehr als 10% als erheblich erachtet.⁸⁸ Weiter hat das Bundesgericht in einem seiner Entscheide⁸⁹ eine Erhöhung des Anfangsmietzinses um 43% bei gleichzeitigem Sinken des Referenzzinssatzes von 4.5% auf 2.25% seit der letzten Mietzinsanpassung, als mit Sicherheit missbräuchlich qualifiziert. In einem weiteren Entscheid⁹⁰, wurde eine Erhöhung des Anfangsmietzinses um ca. 29% ebenfalls als vermutlich missbräuchlich eingestuft. In beiden Fällen musste der Vermieter den Beweis erbringen, dass der vertraglich vereinbarte Anfangsmietzins nicht missbräuchlich sei.⁹¹

Erweist sich der vereinbarte Mietzins als missbräuchlich, wird dieser in Folge der Teilnichtigkeit des abgeschlossenen Mietvertrages durch den Richter angepasst. Eine Anpassung der übrigen Vertragsbedingungen in Bezug auf das mutmasslich fehlende Einverständnis des Vermieters, den Mietvertrag zu den für ihn schlechteren Konditionen abzuschliessen, ist abzulehnen.⁹²

2.4 Pacta sunt servanda

Das Mietrecht versucht den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen sowie anderen missbräuchlichen Forderungen des Vermieters mit privatrechtlichen Mitteln zu verwirklichen. Das Gesetz selbst legt aber weder einen maximal zulässigen Mietzins fest, noch konkretisiert es andere Forderungen des Vermieters. Es enthält auch keine Berechnungsanleitung oder einen Auftrag an die Behörden zur Überprüfung der Entwicklung

⁸⁶ Vgl. Lachat/Brutschin 2010, S. 386

⁸⁷ Vgl. Blumer 2012, S. 139

⁸⁸ Vgl. BGE 133 III 39 E. 3.1.4; Vgl. Zahradnik 2014, S. 286

⁸⁹ BGE 4A_491/2012

⁹⁰ Vgl. BGE 4A_475/2012

⁹¹ Vgl. Biber 2013, S. 2

⁹² Vgl. Weber 2011, S. 1585

der Mietzinse im Allgemeinen oder im Einzelfall. Im Einklang mit dem liberalen Ausgangspunkt des Schweizer Privatrechts und der Vertragsfreiheit wird der Abschluss eines Mietvertrages sowie dessen *essentiali negotii* den Vertragsparteien überlassen. Behörden und Gerichte stehen, falls notwendig, zur zwangsweisen Durchsetzung der vertraglich vereinbarten Bedingungen zur Verfügung.⁹³

Ein Mieter, der den Anfangsmietzins anfechtet, sieht sich häufig mit dem Vorwurf konfrontiert, er verletze den Grundsatz, wonach Verträge so zu halten sind, wie sie abgeschlossen wurden.⁹⁴ Dieser Einbruch in das Prinzip der Vertragstreue wird v.a. häufig von den Interessenvertretern der Vermieterschaft angeführt.⁹⁵ Vertragstreue ist aber nur dann geboten, wenn sich zwei ebenbürtige Vertragspartner gegenüberstehen. Bei Vertragsverhandlungen im Bereich des Mietrechts besteht jedoch häufig ein Ungleichgewicht zuungunsten des Mieters. Dieser kann den Vertragsinhalt nur selten beeinflussen und u.U., trotz fehlenden Einverständnisses in Bezug auf den geforderten Mietzins, in Zeiten der Wohnungsnot auf den Vertragsabschluss angewiesen sein. Diese Argumentation bestätigt auch das Bundesgericht in seinem Entscheid BGE 4A_691/2015. Mit der Möglichkeit zur Anfechtung des Anfangsmietzinses wird durch den Gesetzgeber ein Korrektiv für dieses angenommene Ungleichgewicht zur Verfügung gestellt.⁹⁶

Weiter soll eine Anfechtung eines missbräuchlichen Mietzinses nicht erst im Rahmen einer Mietzinsanpassung sondern bereits bei Mietbeginn möglich sein. Insbesondere weil es sich bei der Miete nicht um eine einmalige Leistung verbunden mit einer Gegenleistung handelt, sondern um ein Dauerschuldverhältnis. Durch die Möglichkeit der Anfechtung des Anfangsmietzinses soll verhindert werden, dass ein zu Beginn des Vertrages vorhandenes Missverhältnis während Monaten oder gar Jahren aufrecht erhalten werden kann.⁹⁷ Die Überprüfung und allfällige Korrektur der privatrechtlichen Vereinbarung durch das Gericht erfolgt erst auf Initiative des Mieters.⁹⁸ Bei einer Anfechtung des Anfangsmietzinses wird nicht die Gültigkeit des Mietvertrages als Ganzes in Frage gestellt, sondern sie führt lediglich zu einer Teilnichtigkeit des vereinbarten und missbräuchlichen Mietzinses.⁹⁹ Der „sachgerechte“ Mietzins ist in diesem Fall durch das

⁹³ Vgl. Siegrist 1997, S. 15-16

⁹⁴ Vgl. Zahradnik 2014, S. 269

⁹⁵ Vgl. Lachat/Dörflinger 2010, S. 284

⁹⁶ Vgl. Lachat/Dörflinger 2010, S. 284

⁹⁷ Vgl. Zahradnik 2014, S. 270

⁹⁸ Vgl. Siegrist 1997, S. 16

⁹⁹ Vgl. Lachat/Dörflinger 2010, S. 284

Gericht zu ermitteln.¹⁰⁰ Sind die Bestimmungen von Art. 269 ff. OR über den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen missbräuchlichen Forderung des Vermieters anwendbar, ist der geschuldete Mietzins durch das Gericht mindesten innerhalb einer bestimmten Bandbreite zu bestimmen.¹⁰¹ Diese privatrechtlich konzipierte Missbrauchskontrolle folgt den Grundsätzen der privatrechtlichen Rechtsdurchsetzung und keiner generalisierten Kontrolle von Amtes wegen. Dadurch bleibt im Streitfall der Weg für eine einvernehmliche Lösung zwischen den Parteien offen.¹⁰² Dennoch sieht das Mietrecht zum Schutz des Mieters eine Ordnung vor, die auf sein Begehren hin zu einer Korrektur des Mietzinses im Einzelfall führen kann, wenn die Tatbestandsmässigkeit des missbräuchlichen Mietzinses nach den materiell rechtlichen Regelungen vorliegt. Die Vertragsfreiheit wird somit *de facto* durch die Missbrauchsgesetzgebung indirekt beschränkt.¹⁰³

Auch wenn die Anfechtung des Anfangsmietzinses ein Verstoss gegen das Prinzip der Vertragstreue darstellt, kann der Vermieter dem Mieter i.d.R. keinen Rechtsmissbrauch nach Art. 2 Abs. 2 ZGB vorwerfen¹⁰⁴, da ein solcher durch den Gesetzgeber mit der Schaffung von Art. 270 OR in Kauf genommen wurde. Der Mieter wird bei einer Anfechtung des Anfangsmietzinses während des Anfechtungsverfahrens vor einer Kündigung durch den Vermieter geschützt. Dieser Schutz gilt noch während drei Jahren über den Abschluss des Verfahrens hinaus, sofern der Vermieter unterlegen oder ein Vergleich zwischen den Parteien zustande gekommen ist (Art. 271a Abs. 1 lit. e OR).¹⁰⁵ Abgesehen davon ist ein Missbrauch, unabhängig ob zu Beginn oder während eines laufenden Vertragsverhältnisses immer ein Missbrauch, und dessen Sanktionierung auch dem traditionellen Vertragsrecht nicht fremd.¹⁰⁶

Aufgrund der latenten Gefahr der Missbrauchsanfechtung kann von einer liberalen Regelung, die auf einer freiheitlichen privatrechtlichen Rahmenordnung, in der sich die Preise optimal ausbilden, nicht mehr gesprochen werden. Dem wird entgegen gehalten,

¹⁰⁰ Vgl. Blumer 2012, S. 114

¹⁰¹ Vgl. Blumer 2012, S. 107

¹⁰² Vgl. Siegrist 1997, S. 16

¹⁰³ Vgl. Siegrist 1997, S. 16-17

¹⁰⁴ Dem Mieter können nur Fälle des krassen Rechtsmissbrauchs, wie etwa wenn ein finanzkräftiger Mieter dem Vermieter einen höheren Mietzins offeriert hat, um den Zuschlag für das Objekt zu erhalten, um danach den ausgehandelten Mietzins unter Berufung auf Art. 270 OR wieder zu drücken, entgegen gehalten werden

¹⁰⁵ Vgl. Blumer 2012, S. 142

¹⁰⁶ Vgl. Blumer 2012, S. 142; Weber 2011, S.1580-1581

dass sich der Wohnungsmarkt durch Besonderheiten auszeichnet, welche die Entfaltung eines wirksamen Wettbewerbes mit optimalen ökonomischen Ergebnissen behindern würde und so zu unerwünschten Verhandlungsergebnissen und Vertragsbedingungen im Einzelfall führt. Es wird argumentiert, dass aufgrund der fehlenden Substituierbarkeit des Gutes „Wohnen“ der Mieter auf Preisänderungen des Angebots innerhalb eines bestimmten Preisrahmens nicht mehr reagieren kann, was den Anbietern ohne Rücksicht auf Marktgrenzen eine allenfalls willkürliche Preispolitik erlaube.¹⁰⁷

So sehr diese Argumente nachvollziehbar erscheinen, sollte doch einer freien Vereinbarung des Anfangsmietzinses und dessen Fortführung im abgeschlossenen Mietvertrag der Vorrang gegeben werden. Bei der Vertragsverhandlung bzw. beim Vertragsabschluss sollte das Mietrecht den Vertragsparteien erlauben, die Höhe des Anfangsmietzinses als Ausfluss der Privatautonomie festzulegen.¹⁰⁸

3 Die Formularpflicht

Im Falle eines Wohnungsmangels können die Kantone zusätzlich das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses für obligatorisch erklären (Art. 270 Abs. 2 OR). Die Verwendung eines amtlichen Formulars als Formvorschrift zur Mitteilung des bisher gültigen Mietzinses wurde bereits bei der Revision des BMM 1976 erfolglos beantragt. Erst 1989 im Rahmen der parlamentarischen Debatte zur Revision des Mietrechts wurde eine sinngemäss analoge Ermächtigungsnorm zugunsten der Kantone angenommen.¹⁰⁹

Nachfolgend sollen auf die Voraussetzungen der kantonalen Formularpflicht nach geltendem Recht sowie auf die einzelnen Aspekte der geplanten Einführung einer gesamtschweizerischen Formularpflicht eingegangen werden.

3.1 Voraussetzung der Formularpflicht nach geltendem Recht

Im Falle von Wohnungsmangel können die Kantone für das betroffene Gebiet oder in einem Teil davon die Verwendung des Formulars zur Mitteilung des Anfangsmietzinses gem. Art. 269d OR beim Abschluss eines neuen Mietvertrages für obligatorisch erklä-

¹⁰⁷ Vgl. Siegrist 1997, S. 17-18

¹⁰⁸ Vgl. Hausmann 2016, S. 402

¹⁰⁹ Vgl. Hausmann 2016, S. 368

ren (vgl. Art. 270 OR).¹¹⁰ Diese zwingende Formvorschrift gilt ausschliesslich bei der Vermietung von Wohnräumen. Der Inhalt des Formulars bestimmt sich nach Art. 19 Abs. 3 VMWG und dient der Bekanntgabe des Mietzinses des Vermieters und des vertraglich fixierten Anfangsmietzinses.¹¹¹ Führt ein Kanton die Formularpflicht ein, ist der Vermieter gezwungen, die Methode der Mietzinsberechnung bereits im Formular offenzulegen.¹¹²

Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist das Formular mit den Angaben zum bisherigen Mietzins, dessen Berechnungsgrundlage, dem neuen Mietzins sowie der Begründung einer allfälligen Erhöhung des Mietzinses dem Mieter bis spätestens zum Bezug der Mietsache auszuhändigen.¹¹³ Der Vermieter ist dabei in einem allfälligen Anfechtungsverfahren an seine zu Beginn abgegebene Begründung gebunden.¹¹⁴ Das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses ist vom Vermieter oder dessen Stellvertretung zu unterzeichnen.¹¹⁵

Wird das Formular dem Mieter zu einem späteren Zeitpunkt aber innerhalb von 30 Tagen nach Bezug der Räumlichkeiten ausgehändigt, beginnt die Frist für eine Anfechtung des Anfangsmietzins unter Berufung auf Sinn und Zweck der Formvorschrift, welche auf die Information des Mieters über seine Anfechtungsmöglichkeiten ausgerichtet ist, entsprechend später zu laufen.¹¹⁶ Wird kein Formular abgegeben, so kann der Mieter die Anfangsmiete jederzeit, spätestens jedoch zusammen mit der ersten Mietzinserhöhung anfechten.¹¹⁷ In Bezug auf die Anfechtung ändert das fehlende Formular somit grundsätzlich den Fristenlauf.¹¹⁸

Materiell muss eine richterliche Vertragsergänzung vorgenommen werden, da die Nichtverwendung, die verspätete Abgabe des Formulars sowie andere Formfehler nach heutiger Rechtspraxis zu einer Teilnichtigkeit in Bezug auf die Höhe des vereinbarten

¹¹⁰ Vgl. Botschaft des Bundesrates 2015, S. 4090; Vgl. Thanei 2000, S. 44; Vgl. Zahradnik 2014, S. 286-287.

¹¹¹ Vgl. Hausmann 2016, S. 369

¹¹² Vgl. Blumer 2012, S. 129

¹¹³ Art. 19 Abs. 3 VMWG; Vgl. Botschaft des Bundesrates 2015, S. 4090; Vgl. BGE 121 III 56; Vgl. Hausmann, 2016, S. 369; Vgl. Lachat/Dörflinger 2010, S. 292

¹¹⁴ Vgl. Thanei 2000, S. 44; BGE 121 III 366 f. E. 4b

¹¹⁵ Vgl. Hausmann, 2016, S. 369

¹¹⁶ Vgl. Botschaft des Bundesrates 2015, S. 4090; Vgl. Biber, 2013, S. 1; Vgl. Zihlmann, 1995, S. 187

¹¹⁷ Vgl. Mieterverband 2015, S. 13

¹¹⁸ Vgl. Weber 2011, S. 1586

Mietzins führen.¹¹⁹ Diese Teilnichtigkeit kann bei Missachtung oder ungenügender Erfüllung der Formularpflicht durch den Vermieter, jederzeit auch zu einem späteren Zeitpunkt vom Mieter geltend gemacht und mit Mietzins- oder anderen Forderungen des Vermieters verrechnet werden.¹²⁰ Wird eine solche Teilnichtigkeit durch den Richter festgestellt, kann nicht nur auf den Mietzins des Vormieters zurückgegriffen und auf diesen angepasst werden. Es ist vielmehr Aufgabe des Gerichts, unter Berücksichtigung des zulässigen Ertrags, der Orts- und Quartierüblichkeit sowie des Vormietzinses den für das aktuelle Mietverhältnis angemessene Mietzins festzulegen.¹²¹ Ergibt eine Mietzinskontrolle, dass bereits der Vormietzins missbräuchlich war, kann der Richter den Anfangsmietzins auch unter den vom Vermieter bezahlten Mietzins senken.¹²²

Die Möglichkeit der Anfechtung des Anfangsmietzinses unter den in Art. 270 Abs. 1 OR aufgezählten Bedingungen sowie die in einzelnen Kantonen geltende Formularpflicht sollen direkt und aufgrund der entfalteten Präventivwirkung auch indirekt zur Vermeidung von missbräuchlichen Mietzinsen beitragen.¹²³

Gestützt auf diese Bestimmung zur Einführung einer kantonalen Formularpflicht haben bisher lediglich die Kantone Nidwalden, Zug, Freiburg, Waadt, Neuenburg, Genf und Zürich eine entsprechende Formularpflicht eingeführt.

3.2 Einführung der gesamtschweizerischen Formularpflicht

Gemäss Angaben des Bundesrates hat sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt aufgrund hoher Nachfrage in den letzten Jahren in verschiedenen Regionen verschärft, was zu tiefen Leerwohnungsziffern und stark erhöhten Mietzinsen für neu angebotene Wohnungen führte.¹²⁴

¹¹⁹ Vgl. Botschaft des Bundesrates 2015, S. 4089 ff.; Vgl. Thanei 2000, S. 45; BGE 124 III 64; Vgl. Weber 2011, S. 1586

¹²⁰ Vgl. Lachat/Dörflinger 2010, S. 294-295

¹²¹ Vgl. Thanei 2000, S. 45

¹²² Vgl. Zahradnik 2014, S. 283

¹²³ Vgl. Botschaft des Bundesrates 2015, S. 4090

¹²⁴ Vgl. Botschaft des Bundesrates 2015, S. 4090

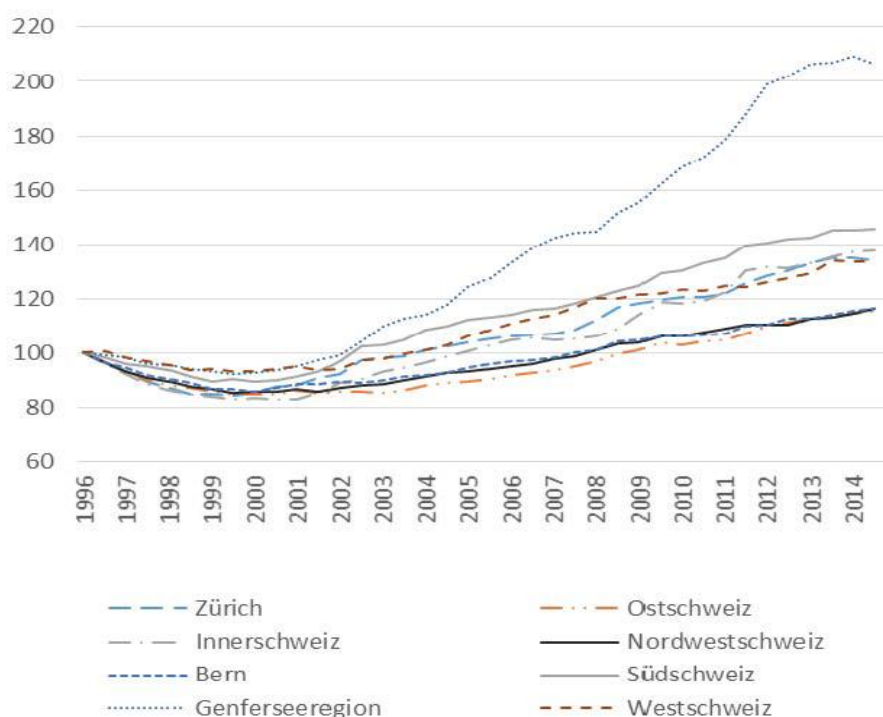


Abbildung 1: Entwicklung der Angebotsmieten: Index seit 1996

Quelle: Wüest & Partner

Deshalb prüfte der Bundesrat im Mai 2013 verschiedene Massnahmen im Hinblick auf die Bereitstellung und die Erhaltung von preisgünstigeren Wohnungen. Ferner sprach er sich für mehr Transparenz auf dem Mietwohnungsmarkt aus und beauftragte das Eidg. Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung mit der Prüfung einer gesamtschweizerischen Formularpflicht. Gleichzeitig führte der Bundesrat mit den Kantonen und Städten Gespräche über mögliche Massnahmen für den Wohnungsmarkt, deren Koordination sowie die rechtlichen Rahmenbedingungen des Wohnungsbaus.¹²⁵ Im Januar 2014 sprach sich der Bundesrat aufgrund der Ergebnisse aus dem geführten Dialog und den Empfehlungen und Ergebnissen des Prüfberichts zur Formularpflicht, für eine erneute Revision des Mietrechts aus und erteilte den Auftrag zur Ausarbeitung einer Vernehmlassungsvorlage zur Erhöhung der Transparenz auf dem Mietwohnungsmarkt.¹²⁶

Hauptpunkt der beantragten Neuregelung ist die geografische Ausweitung der Formularpflicht. Bei Abschluss eines neuen Mietvertrages wäre somit in der ganzen Schweiz

¹²⁵ Vgl. Botschaft des Bundesrates 2015, S. 4090

¹²⁶ Vgl. Botschaft des Bundesrates 2015, S. 4091

ein Formular zur Mitteilung des Mietzinses des Vermieters zu verwenden. Eine allfällig erfolgte Erhöhung der Miete im Vergleich zum Vormietverhältnis ist analog der heute geltenden kantonalen Regelung auf dem Formular zu begründen. Durch diese Massnahme soll die durch den Bundesrat angestrebte Transparenz auf dem Mietwohnungsmarkt erhöht und zugleich die Mieter über die Möglichkeit und das Verfahren zur Anfechtung des Anfangsmietzinses informiert werden (vgl. Art. 19 Abs. 3 i.V.m. Abs. 1 Bst. c VMWG).¹²⁷

3.2.1 *Inhalt und Grundzüge der Vorlage*

Im Zusammenhang mit der geografischen Ausweitung der Formularpflicht wird durch den Bundesrat eine vom lokalen Wohnungsmarkt unabhängige bundesrechtliche Regelung angestrebt.¹²⁸ So sollen Vermieter in der ganzen Schweiz verpflichtet werden, den Mietern den Mietzins des Vermieters auf einem separaten Formular mitzuteilen und dies, entgegen der bisherigen Regelung, unabhängig davon, ob im betreffenden Kanton Wohnungsmangel herrscht.¹²⁹ Zukünftig soll deshalb das Kriterium des Wohnungsmangels im neuen Art. 270 Abs. 2 OR entfallen.¹³⁰ Dies obwohl sich der Bundesrat bei früherer Gelegenheit ablehnend gegenüber einer solchen gesamtschweizerischen Formvorschrift geäussert hatte. Hier vermag auch die neu angeführte Argumentation, dass es gemäss Art. 109 BV die verfassungsmässige Aufgabe des Bundes sei gegen missbräuchliche Mietzinse innerhalb der Schweiz vorzugehen¹³¹, in Bezug auf den umfassenden örtlichen Geltungsbereich nicht zu überzeugen.¹³²

Unverändert bleibt, dass die Formularpflicht lediglich für Wohnräume sowie gemischte Verträge, die sowohl eine Wohn- als auch eine Geschäftsnutzung umfassen, gelten soll. Reine Geschäftsraummieten bleiben weiterhin von der Formularpflicht ausgenommen.¹³³

Gemäss Vernehmlassungsvorlage wird festgelegt, dass das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses entgegen der heutigen Rechtspraxis zukünftig bereits vor Abschluss

¹²⁷ Vgl. Botschaft des Bundesrates 2015, S. 4091

¹²⁸ Vgl. Botschaft des Bundesrates 2015, S. 4092

¹²⁹ Vgl. Hausmann 2016, S. 385-386

¹³⁰ Vgl. Botschaft des Bundesrates 2015, S. 4092

¹³¹ Vgl. Botschaft des Bundesrates 2015, S. 4097

¹³² Vgl. Hausmann 2016, S. 386

¹³³ Vgl. Botschaft des Bundesrates 2015, S. 4092

des Mietvertrages an den Mieter abgegeben werden muss. Wie bereit unter Ziffer 3.1 vorstehend ausgeführt, führen Formfehler, wie die Nichtverwendung des Formulars, die verspätete Abgabe des Formulars oder eine fehlende Begründung in Bezug auf die Erhöhung der Miete im Vergleich zum Vormietverhältnis, zur Teilnichtigkeit des abgeschlossenen Mietvertrages in Bezug auf den vereinbarten Mietzins. Dies hat zur Folge, dass bei einer Anfechtung des Anfangsmietzinses der anwendbare Mietzins durch das Gericht bestimmt werden kann.¹³⁴ Diese Rechtspraxis in Bezug auf Formfehler gilt bereits heute in Anwendung der kantonalen Formularpflicht. Zudem ist eine Überprüfung des Mietzinses auf eine allfällige Missbräuchlichkeit bei Vorliegen der Voraussetzungen von Art. 270 Abs. 1 lit. a und b OR nach den selben Kriterien der Art. 269 ff. OR möglich, auch wenn die Formularpflicht nicht vorgeschrieben ist.¹³⁵

Allerdings muss klar festgehalten werden, dass das Bestehen einer Formularpflicht nicht zu einer erleichterten Anfechtung des Anfangsmietzinses führt. Es muss diesbezüglich zwischen der Formularpflicht als solche und der Möglichkeit der Anfechtung des Anfangsmietzinses unterschieden werden.¹³⁶

3.2.2 *Modalitäten und Umsetzung*

Neu soll die Zuständigkeit für das Formularwesen von den Kantonen auf den Bund übertragen werden. Die bisher von den jeweiligen Kantonen genehmigten und teilweise zur Verfügung gestellten Formulare müssten zukünftig durch das BWO erstellt und genehmigt werden. Die einheitlichen Formulare für die Mitteilung des Vormietzinses und Mieterhöhungen sollen zudem über das Internet in elektronischer Form bezogen werden können.¹³⁷ Bereits bewilligte Formulare können während der vorgesehenen Übergangsfrist von zwei Jahren, je nach Präferenz des Vermieters, weiterhin verwendet werden. Neue Formulare können von den Kantonen nicht mehr genehmigt werden sondern sind dem BWO zur Prüfung zu unterbreiten.¹³⁸

¹³⁴ Vgl. Botschaft des Bundesrates 2015, S. 4092

¹³⁵ Vgl. SVIT-Kommentar 2008, S. 673

¹³⁶ Vgl. Botschaft des Bundesrates 2015, S. 4093

¹³⁷ Vgl. Botschaft des Bundesrates 2015, S. 4093

¹³⁸ Vgl. Botschaft des Bundesrates 2015, S. 4094

Grundsätzlich soll die Ausweitung der Formularpflicht keinen Einfluss auf die Voraussetzungen für die Anfechtung des Anfangsmietzinses haben. Die Verfahrensbestimmungen und die materiellen Beurteilungsregeln bleiben unverändert.¹³⁹

3.2.3 *Begründung und Bewertung der generellen Formularpflicht*

Die durch die Formularpflicht erwirkte Informationspflicht soll der Erhöhung der Transparenz auf dem Mietwohnungsmarkt dienen und eine präventive preisdämpfende Wirkung entfalten. Dazu muss das Formular entgegen der heutigen Rechtspraxis in den Kantonen bereits vor Abschluss des Mietvertrages abgegeben werden.¹⁴⁰ Dadurch ist der Mieter im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses über die einer Mietzinsanpassung zugrunde liegenden Faktoren informiert, wodurch Transparenz hergestellt, die Akzeptanz gefördert und so zur Vermeidung von Streitigkeiten beigetragen wird. Umgekehrt soll diese Regelung auch dazu beitragen, dass Mietverträge mit Konfliktpotenzial nicht abgeschlossen werden, wodurch sich das Risiko einer Anfechtung verringern lässt.¹⁴¹ Im Rahmen des Vernehmlassungsverfahrens sind zu diesen zentralen Punkten der Revision in etwa gleich viele zustimmende wie ablehnende Stimmen eingegangen. Von den Befürwortern wurden insbesondere die Transparenz, die preisdämpfende Wirkung sowie die Geringfügigkeit des Eingriffs positiv hervorgehoben. Die Gegner einer gesamtschweizerischen Formularpflicht verwiesen hingegen auf die Einschränkung der Vertragsfreiheit, den zusätzlichen administrativen Aufwand für die Vermieter und auf die zu erwartende Zunahme von Streitfällen.¹⁴² Dem wird entgegen gehalten, dass, gemessen an der Anzahl der abgeschlossenen Mietverträge pro Jahr, die Anfechtungen des Anfangsmietzinses lediglich einen kleinen Teil aller durchgeführten Schlichtungsverfahren ausmachen, weshalb ein allfälliger Anstieg immer in Relation zu sämtlichen Verfahren gesehen werden muss.¹⁴³

¹³⁹ Vgl. Botschaft des Bundesrates 2015, S. 4096

¹⁴⁰ Vgl. Botschaft des Bundesrates 2015, S. 4089

¹⁴¹ Vgl. Botschaft des Bundesrates 2015, S. 4094

¹⁴² Vgl. Botschaft des Bundesrates 2015, S. 4095

¹⁴³ Vgl. Botschaft des Bundesrates 2015, S. 4096

4 Methoden und Resultate

Nachdem im ersten Teil dieser Arbeit die rechtlichen und theoretischen Grundlagen der Formularpflicht erläutert wurden, soll nachfolgend untersucht werden, inwiefern sich die Formularpflicht tatsächlich auf die Anzahl der Schlichtungsverfahren in den Kantonen auswirkt. Weiter soll anhand von Experteninterviews versucht werden herauszufinden, ob und inwieweit die Formularpflicht die in der Botschaft des Bundesrates proklamierten Argumente der Transparenz und der Preisdämpfung tatsächlich zu erfüllen vermag.

4.1 Vorgehen

Um eine Übersicht über die Anzahl der Anfechtungen des Anfangsmietzinses pro Kanton und pro Jahr zu erhalten, wurden die vom BWO halbjährlich zur Verfügung gestellten und auf den Berichten der Schlichtungsbehörden für Mietangelegenheiten basierenden Daten zwischen dem zweiten Halbjahr 2005 und dem zweiten Halbjahr 2015 nach Kanton und Jahr zusammengefasst. Diese Sekundärdaten wurden in Bezug auf die oben genannten Variablen im Excel aufbereitet, analysiert und anschliessend grafisch dargestellt. Sie sollen einen Überblick sowohl über die gesamtschweizerische als auch über die kantonale Entwicklung der Anfechtungen ermöglichen.

4.2 Interpretation der Sekundärdaten

Bereits nach einem ersten Zusammenschau der zur Verfügung stehenden Daten wurde der Unterschied bezüglich Anzahl der Anfechtungen des Anfangsmietzinses zwischen der Westschweiz und der Deutschschweiz ersichtlich. Im Gegensatz zu den Deutschschweizer Kantonen bewegen sich die Fälle von Anfechtungen in den Westschweizer Kantonen seit jeher auf einem vergleichsweise hohen Niveau, dies bspw. bereits auch schon vor der Gesetzesrevision im Kanton Genf von 2013. Grundsätzlich wird in der Westschweiz mehr vom Recht der Anfechtung des Anfangsmietzinses Gebrauch gemacht und dies unabhängig von der Geltung einer Formularpflicht.¹⁴⁴ In den Deutschschweizer Kantonen hingegen scheint man sparsamer von der Möglichkeit einer Anfechtung Ge-

¹⁴⁴ Vgl. Grossenbacher 2016, S. 3

brauch zu machen. Weiter ist in den letzten Jahren generell über die ganze Schweiz eine Zunahme der Anfechtungen zu verzeichnen, was sich auch an der Zahl der Schlichtungsverfahren im zweiten Halbjahr 2015 ablesen lässt.¹⁴⁵ Interessant ist zudem der Vergleich zwischen den sieben Kantonen mit Formularpflicht in Bezug auf die Anzahl der Anfechtungen des Anfangsmietzinses über die untersuchte Periode. Auch hier ist der Unterschied zwischen den Anzahl der Anfechtungen des Anfangsmietzinses zwischen den West- und Deutschschweizer Kantonen klar erkennbar.

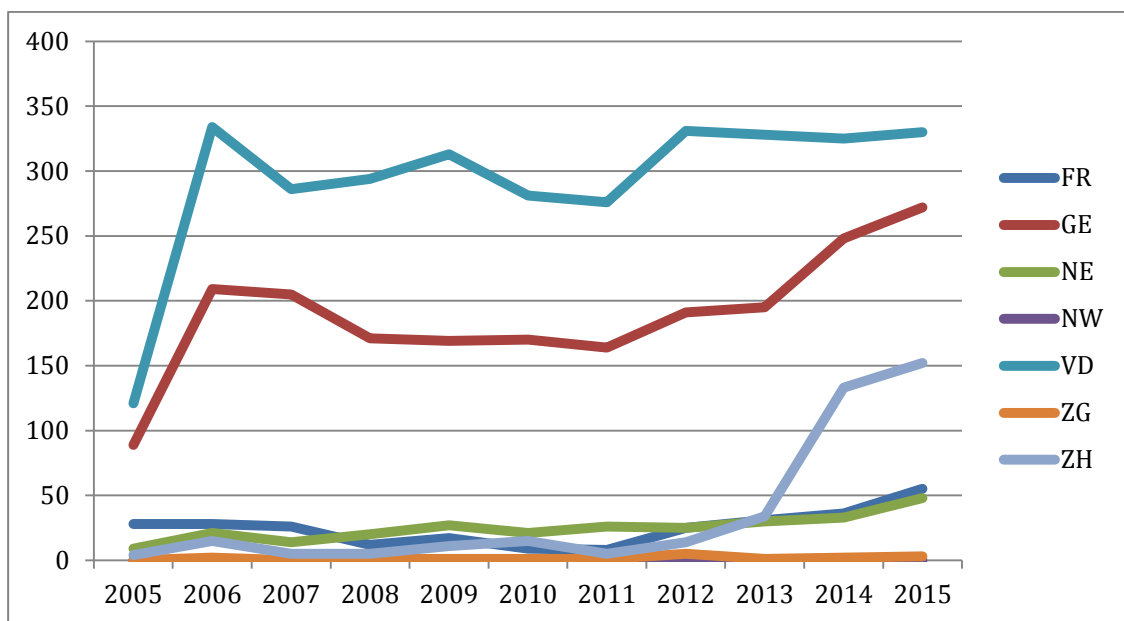


Abbildung 2: Anzahl Anfechtungen in den Kantonen mit geltender Formularpflicht zwischen 2005 und 2015

Quelle: Statistische Daten BWO, eigene Darstellung

Die der nachfolgende Tabelle zeigt, dass während im Kanton Zürich mit der Einführung der Formularpflicht eine starke Zunahme der Anfechtungen des Anfangsmietzinses zu verzeichnen ist, es im Kanton Nidwalden über den gesamten Untersuchungszeitraum keinerlei Anfechtungen gibt. Dies obwohl die Formularpflicht im Kanton Nidwalden seit Jahrzehnten gilt. Das mag unter Umständen daran liegen, dass die Formularpflicht nicht aktiv umgesetzt wird bzw. die Vermieter das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses schlicht nicht verwenden.¹⁴⁶

¹⁴⁵ Vgl. BWO 2016, o.A.

¹⁴⁶ Vgl. auch Grossenbacher 2016, S. 3, nach dem Motto „wo kein Kläger, da kein Richter“

Anzahl Anfechtungen des Anfangsmietzinses in Kantonen mit Formularpflicht

	FR	GE	NE	NW	VD	ZG	ZH
2005	28	89	9	0	121	0	4
2006	28	209	21	0	334	2	15
2007	26	205	14	0	286	0	5
2008	12	171	20	0	294	1	5
2009	17	169	27	0	313	1	11
2010	9	170	21	0	281	1	15
2011	8	164	26	0	276	1	5
2012	25	191	25	0	331	5	14
2013	31	195	30	0	328	1	34
2014	36	248	33	0	325	2	133
2015	55	272	48	0	330	3	152
Total Kt.	275	2083	274	0	3219	17	393

Tabelle 1: Anzahl Anfechtungen in den Kantonen mit Formularpflicht von 2005 bis 2015

Quelle: Statistische Daten BWO

Ebenfalls kaum Anfechtungen verzeichnet der Kanton Zug, in welchem die Formularpflicht bereits seit über 25 Jahren ununterbrochen gilt. Dies obwohl der Zuger Mietmarkt aufgrund eines Nachfrageüberhangs durchaus Gründe für Anfechtungen der Anfangsmietzinse bieten würde. So weist der Kanton eine erhebliche Divergenz zwischen Alt- und Neubauwohnungen im Bereich der Mietzinse auf und verfügt insgesamt über ein hohes Mietzinsniveau, was in der Folge wiederum eine Abwanderung bestimmter Bevölkerungsschichten gemessen an der Einkommensstruktur bewirkt.¹⁴⁷

Da es sich beim Kanton Zürich wie auch beim Kanton Zug um Wirtschaftsstandorte mit hoher Lebensqualität handelt, ist eine erhöhte Nachfrage nach Wohnraum gegeben, was sich in der geringen Leerwohnungsziffer der Kantone widerspiegelt. In beiden Kantonen gilt die Formularpflicht zur Mitteilung des Anfangsmietzinses. Interessant ist dabei, dass die Formularpflicht im Kanton Zug bereits länger und ununterbrochen Geltung hat, wohingegen diese im Kanton Zürich innerhalb der letzten 25 Jahre bereits dreimal eingeführt und wieder abgeschafft wurde. Diese Voraussetzungen und die doch unterschiedliche Anzahl von Anfechtungsfällen in Bezug auf den Anfangsmietzins führen dazu, dass die Sekundärdaten der beiden Kantone Zürich und Zug miteinander verglichen und interpretiert werden sollen. Im Nachfolgenden wird deshalb detailliert auf die Entwicklung in den beiden Kantonen eingegangen.

¹⁴⁷ Vgl. Antwort des Regierungsrates 2007, S. 1-2

4.2.1 Entwicklung der Anfechtungen des Anfangsmietzinses im Kanton Zürich

Im Kanton Zürich wurde die Formularpflicht gem. Art. 270 Abs. 2 OR erstmals am 1. November 1994 bis zum 1. November 1997 eingeführt und galt anschliessend erneut vom 1. Mai 2000 bis zum 31. Juli 2003.¹⁴⁸

Wie anhand der nachfolgenden Abbildung erkennbar ist, ist nach Einführung der Formularpflicht 1994 nur ein kurzer Anstieg von Mietzinsanfechtungen festzustellen, gefolgt von einem raschen Rückgang. Bei der Einführung der Formularpflicht von 2000 bis 2003 ist hingegen kein signifikanter Anstieg von Anfechtungen zu verzeichnen. Somit hat die Einführung der Formularpflicht in diesen beiden Geltungsperioden zu keiner gravierenden Erhöhung der Anfechtungen des Anfangsmietzinses geführt.¹⁴⁹

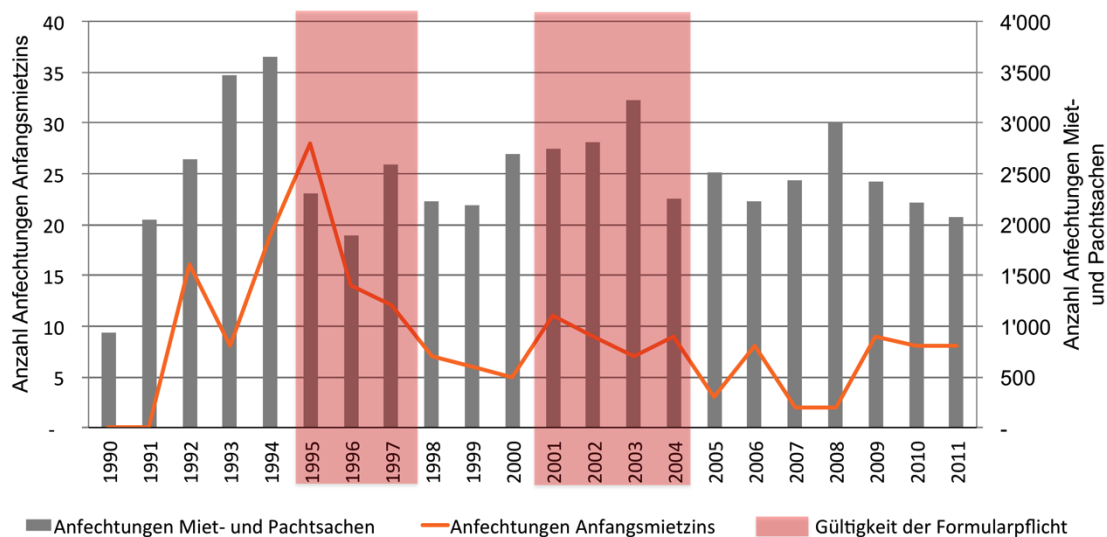


Abbildung 3: Erledigungen der Schlichtungsbehörde des Bezirks Zürich von 1990 bis 2011

Quelle: Miryam Bleiker, Masterarbeit CUREM 2013

Mit Annahme der durch den Mietverband Zürich eingereichten kantonalen Volksinitiative „Transparente Mieten (Offenlegung von Anpassungen bei Neuvermietung)“ am 25. November 2012 wurde die Formularpflicht im Kanton Zürich erneut eingeführt. Durch die Neuregelung hat die Formularpflicht so lange Bestand, wie die Leerwoh-

¹⁴⁸ Vgl. Hausmann, 2016, S. 369

¹⁴⁹ Vgl. auch Bleiker 2013, S. 17-18

nungsziffer für den ganzen Kanton jeweils per 1. Juni bei höchstens 1.5% liegt.¹⁵⁰ Da die stichtagsbezogene Quote seit 2013 immer unter diesem Grenzwert lag, gilt die Formularpflicht zur Mitteilung des Anfangsmietzinses seither im Kanton Zürich ununterbrochen.¹⁵¹

Obwohl in den ersten Perioden nach Einführung der Formularpflicht im Kanton Zürich, kaum ein Zunahme der Anfechtungen des Anfangsmietzinses zu verzeichnen war, zeigen die statistischen Daten vor und nach Einführung der Formularpflicht 2012 deutlich einen massiven Anstieg der Anfechtungen im Vergleich zur vorangegangenen Periode ohne Formularpflicht.

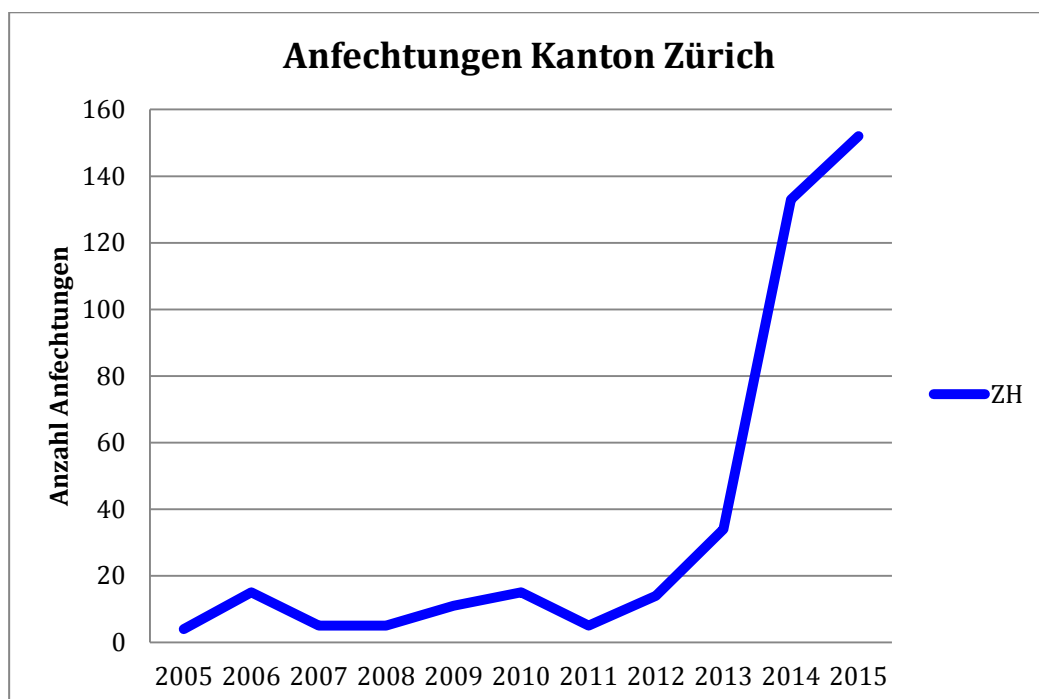


Abbildung 4: Entwicklung Anfechtungen des Anfangsmietzinses Kanton Zürich von 2005 bis 2015

Quelle: Statistischer Daten BWO, eigene Darstellung

Nur zwei Jahre nach Annahme der kantonalen Volksinitiative ist gar einen Zunahme der Anfechtungen von insgesamt 14 Fällen im Jahr 2012 auf 133 Fälle im Jahr 2014 zu verzeichnen. Allein im Bezirk Zürich stiegen die Anfechtungen des Anfangsmietzinses von 27 Fällen im Jahr 2013 auf 97 Fälle im Jahr 2014.¹⁵² Somit ist im Gegensatz zu den beiden ersten Perioden mit Geltung der Formularpflicht eine signifikante Zunahme der

¹⁵⁰ Vgl. Biber 2013, S. 1; Vgl. Hausmann 2016, S. 370

¹⁵¹ Vgl. Hausmann 2016, S. 370

¹⁵² Vgl. Obergericht des Kantons Zürich 2013, S. 72; Obergericht des Kantons Zürich 2014, S. 72

Anfechtungen des Anfangsmietzinses zu verzeichnen. Fraglich ist allerdings, ob der massive Anstieg bei den Anfechtungen alleine auf die Wiedereinführung der Formularpflicht zurückzuführen ist. Es sollte die intensive Medienberichterstattung im Zusammenhang mit der Wiedereinführung der Formularpflicht im Kanton Zürich nicht ausser Acht gelassen werden, welche sicherlich ebenfalls einen Beitrag zur Aufklärung der Mieter in Bezug auf die ihnen zustehenden Rechte und Durchsetzungsmöglichkeiten geleistet hat.

4.2.2 *Entwicklung der Anfechtungen des Anfangsmietzinses im Kanton Zug*

Im Kanton Zug wurde die Formularpflicht zur Mitteilung des Anfangsmietzinses bereits 1990 eingeführt und gilt seither ohne Unterbruch.¹⁵³ Aufgrund der günstigen Steuern und der hohen Lebensqualität besteht im Kanton Zug eine hohe Nachfrage an Wohnraum, insbesondere auch im oberen Preissegment. Dadurch erhöhen sich die Mieten und gleichzeitig wird das Angebot an preisgünstigen Wohnungen knapp.¹⁵⁴ Im Kanton Zug teilt sich das Angebot an verfügbaren Wohnungen auf in teurere Neubau- und günstigere Altbauwohnungen. Beide Angebotstypen werden vorwiegend unter der Hand vermietet.¹⁵⁵ Zudem ist der Preisunterschied zwischen Wohnungen unterschiedlicher Qualität und Alters oftmals gering und nicht angemessen. Wer im Kanton Zug keine Wohnung in seinem Einkommenssegment mehr findet, ist gezwungen aus dem Kanton wegzuziehen. Somit besteht die Gefahr, dass die soziale Durchmischung nicht erhalten werden kann, weil der örtliche Markt die Nachfrage nach angemessenem Wohnraum nicht adäquat befriedigen kann.¹⁵⁶

Die angespannte Lage auf dem Zuger Wohnungsmarkt wird jedoch nicht ausschliesslich negativ gewertet. Die Politik sieht sie gar als ein Zeichen für einen attraktiven Lebens- und Wirtschaftsraum. Vor diesem Hintergrund und der immer noch steigenden Nachfrage nach Wohnraum versucht der Kanton Zug mit unterschiedlichen Mitteln die Situation zu entschärfen. Es wurden über die Jahre verschiedene Regelungen erarbeitet und erlassen, um die anhaltend hohe Nachfrage nach erschwinglichem Wohnraum befriedigen zu können. So verfügt der Kanton Zug als einer von wenigen Schweizer Kantonen

¹⁵³ Vgl. Grossenbacher 2016, S. 3

¹⁵⁴ Vgl. Durrer 2008, S.1

¹⁵⁵ Vgl. Antwort des Regierungsrates 2007, S. 6

¹⁵⁶ Vgl. Durrer 2008, S. 1; Vgl. Antwort des Regierungsrates 2007, S. 1

bereits seit 1992 über eine eigene Wohnraumförderung, welche 2003 durch das kantonale Wohnraumförderungsgesetz abgelöst wurde.¹⁵⁷

Trotz langjährigen Bestandes der Formularpflicht im Kanton Zug verzeichnet dieser kaum Anfechtungen in Bezug auf den Anfangsmietzins. Dies wird auch von Anwälten aus dem Kanton und dem kantonalen Mieterverband bestätigt.¹⁵⁸

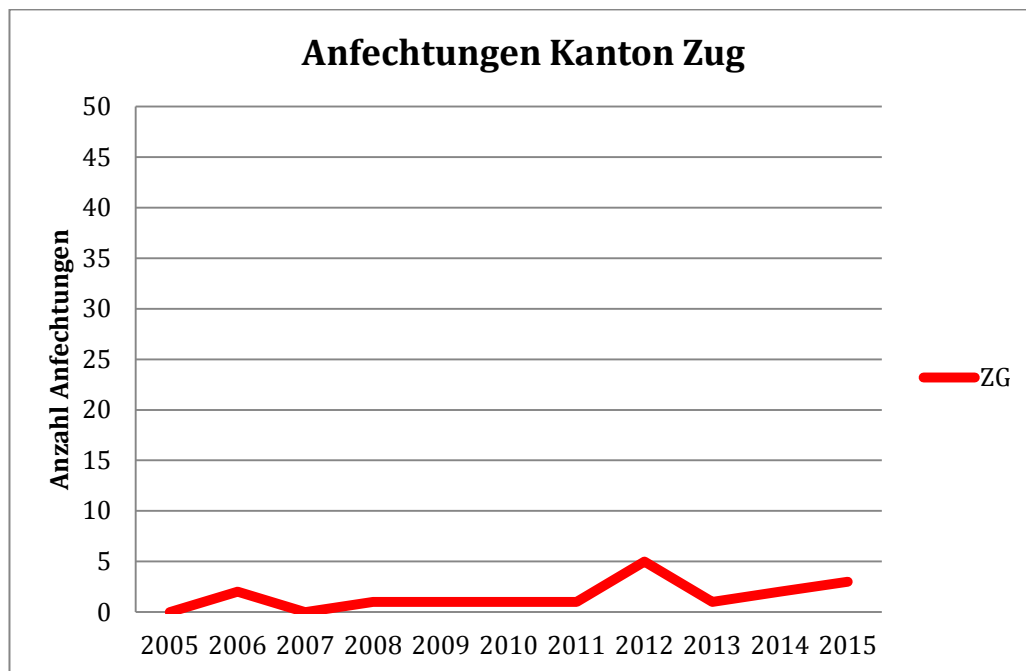


Abbildung 5: Entwicklung Anfechtungen des Anfangsmietzinses Kanton Zug von 2005 bis 2015

Quelle: Statistische Daten BWO, eigene Darstellung

Die seit Jahren tiefe Anzahl von Anfechtungen, kann auf unterschiedliche Gründe zurückgeführt werden. So wird einerseits angeführt, dass die langjährige Formularpflicht im Kanton bereits zu erhöhter Transparenz und damit zu weniger Missbrauch geführt hat.¹⁵⁹ Andererseits bestehen generell auf Seiten der Mieter oftmals auch grosse Hemmungen einen unterzeichneten Vertrag im Nachhinein anzufechten.¹⁶⁰

¹⁵⁷ Vgl. Antwort des Regierungsrates 2007, S. 2

¹⁵⁸ Vgl. Interview mit B und C

¹⁵⁹ Vgl. Grossenbacher 2016, S. 3

¹⁶⁰ Vgl. Interview C; Vgl. Grossenbacher 2016, S. 3

4.2.3 Entwicklung der Anfechtungen des Anfangsmietzins in Kantonen ohne Formularpflicht

Grundsätzlich ist die Anfechtung des Anfangsmietzinses auch ohne kantonal gültige Formularpflicht nach Art. 270 Abs. 1 OR innert 30 Tagen nach Übernahme der Mietsache durch den Mieter möglich. Nach Angabe des Schweizer Radio und Fernsehen wurden über 90% der im Jahr 2015 erledigten Anfechtungen zum Anfangsmietzins in den sieben Kantonen mit Formularpflicht eingereicht. Dies legt die Vermutung nahe, dass in den Kantonen ohne Formularpflicht kaum Anfechtungen aufgrund des Anfangsmietzinses erfolgten.¹⁶¹

Betrachtet man die Statistik der Anfechtungen der letzten 10 Jahre fällt auf, dass die meisten Anfechtungen tatsächlich in den Kantonen mit Formularpflicht erfolgt sind. Nach Angaben des Mietverbandes Zürich finden zudem mehr Anfechtungen in städtischen Gebieten statt als in ländlichen Regionen.¹⁶² Dies lässt sich auch in Bezug auf die Kantone beobachten. Städtische Kantone oder Kantone mit grossen Städten und Zentren, weisen gemäss den vorliegenden statistischen Daten mehr Anfechtungen auf als ländliche Kantone. Ob dies auf regionalen Besonderheiten oder auf die Bevölkerungsdichte zurückzuführen ist, bleibt abzuklären und kann anhand der zur Verfügung stehenden Daten nicht beantwortet werden.

Anzahl Anfechtungen des Anfangsmietzinses in den Kantonen ohne Formularpflicht

	AG	AR	AI	BL	BS	BE	GL	GR	JU	LU	OW	SH	SZ	SO	SG	TI	TG	UR	VS
2005	3	0	0	1	0	4	0	3	0	0	0	0	0	0	1	1	2	0	1
2006	3	0	0	0	2	25	0	13	1	0	0	0	0	0	0	1	6	0	0
2007	4	0	0	2	2	11	0	0	5	0	0	0	1	0	2	1	2	1	2
2008	0	0	0	1	1	9	0	1	4	1	0	0	0	2	1	1	2	0	0
2009	0	0	0	1	0	14	0	3	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0	2
2010	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	2	0	1
2011	1	0	0	1	0	1	0	0	0	120	0	0	0	1	1	0	3	0	1
2012	1	1	0	1	1	2	0	1	1	2	0	0	0	0	0	1	1	0	2
2013	16	0	0	2	0	4	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1	3	1	1
2014	11	0	0	4	3	16	1	0	1	2	0	0	0	1	1	0	1	0	0
2015	25	0	0	8	2	12	2	2	0	0	1	0	1	3	2	0	5	0	2
Total Kt.	64	1	0	21	11	101	3	23	13	125	1	1	3	7	8	7	28	2	12

Tabelle 2: Anzahl Anfechtungen in den Kantonen ohne Formularpflicht zwischen 2005 und 2015

Quelle: Statistische Daten BWO

¹⁶¹ Vgl. Grossenbacher 2016, S. 1

¹⁶² Vgl. Fassbind 2012, o.A.

Grundsätzlich bewegen sich die Anfechtungen jedoch auf einem tiefen Niveau, was auch anhand der nachfolgenden Abbildung ersichtlich ist. Die Ausnahme bilden Massenankfechtungen im Zusammenhang mit einer einzelnen Liegenschaft wie dies bspw. 2011 im Kanton Luzern der Fall war.¹⁶³

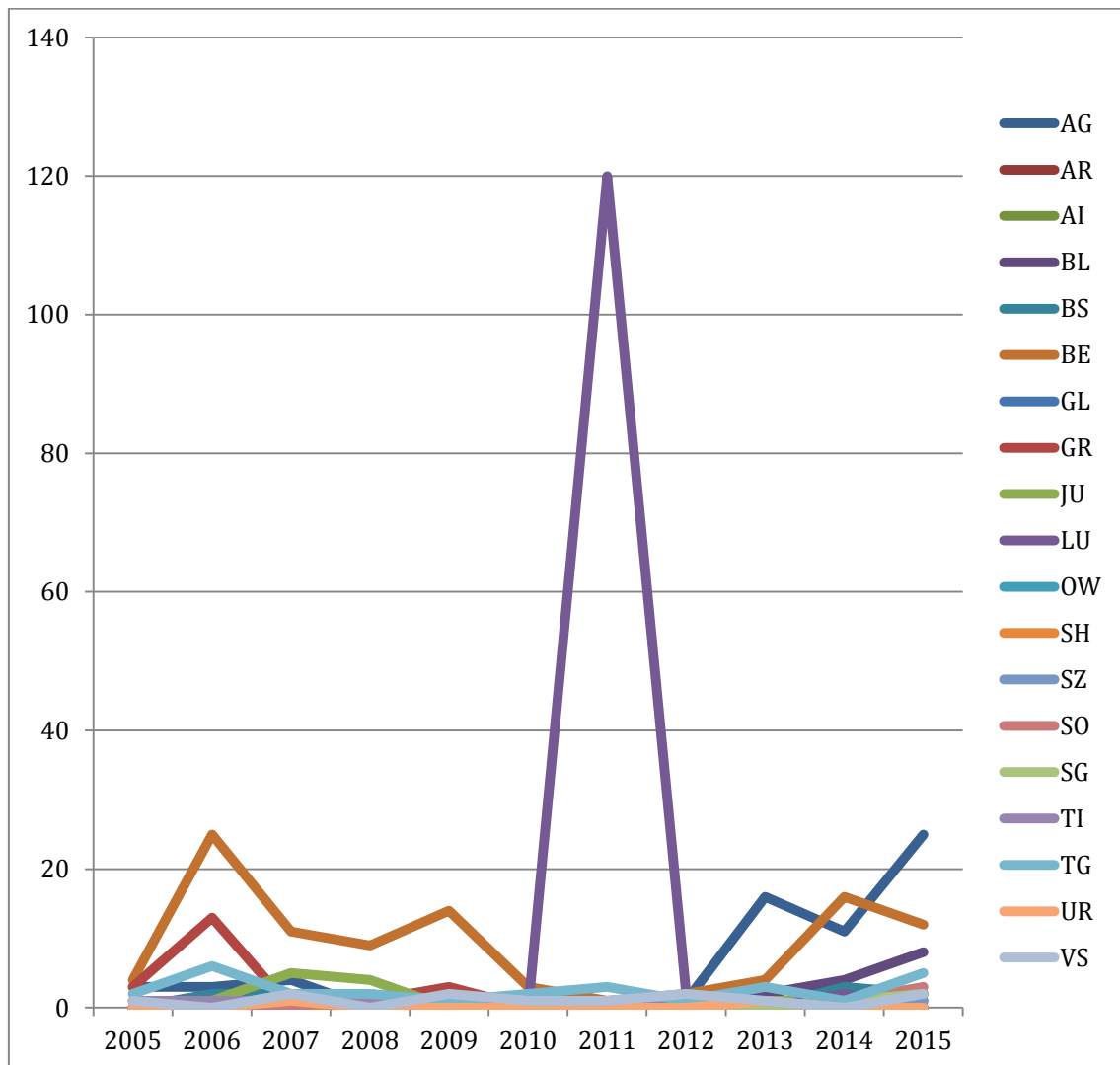


Abbildung 6: Entwicklung Anfechtungen des Anfangsmietzinses in Kantonen ohne Formularpflicht von 2005 bis 2015

Quelle: Statistische Daten BWO, eigene Darstellung

¹⁶³ gem. telefonischer Auskunft der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht Luzern

In den letzten Jahren ist allerdings auch bei den Kantonen ohne Formularpflicht ein Anstieg der Anfechtungen des Anfangsmietzinses ersichtlich.

4.3 Experteninterviews

Um die gewonnenen Sekundärdaten zu interpretieren und die durch die Revision des Mietrechts angestrebten Änderungen zu thematisieren, wurden zusätzlich zwei Experteninterviews durchgeführt. Ziel dieser Expertenbefragungen war es, Meinungen und Interpretationen von auf dem Gebiet des Mietrechts tätigen Personen im Zusammenhang mit der Formularpflicht abzuholen und dadurch die Interpretation der Sekundärdaten zu ermöglichen sowie allfällige Hintergrundinformationen zu erhalten.

4.3.1 Vorgehen

Die Interviews wurden mündlich mit den drei sich zur Verfügung gestellten Experten geführt und aufgezeichnet. Es wurden die teilstrukturierte Form der Befragung anhand eines Gesprächsleitfadens gewählt, um sich zum einen bei Bedarf aus dem Gespräch ergebende Themen aufnehmen und diese weiter verfolgen zu können, und zum anderen um die gewünschten qualitativen Aspekte der Thematik zu erfassen.¹⁶⁴ Die Antworten und Gespräche wurden anschliessend protokolliert und auf Wunsch den Experten zur Durchsicht zugestellt.

Beim Aufbau des verwendeten Interviewleitfadens wurde versucht Punkte, die immer wieder in der Diskussion rund um die Formularpflicht, sowohl von Seiten des Bundesrates wie auch von Seiten der Interessenverbände angeführt wurden, zu thematisieren. Ziel war es, diese wiederkehrenden Themenschwerpunkten durch die Interviews zu beleuchten und Argumente für oder gegen die einzelnen Aspekte zu erhalten.

Bei dem kleinen Kreis der ausgewählten Interviewpartner wurde darauf geachtet, dass sowohl die Vermieter- wie auch die Mieterseite entsprechend vertreten war, um einer einseitigen Betrachtung des vorliegenden Themas entgegenzuwirken. Zudem wurden die ausgewählten Personen aufgrund ihrer langjährigen Erfahrung auf dem Gebiet des Mietrechts sowie ihres geografischen Tätigkeitsgebietes angefragt. Primäres Ziel war es, die Kantone Zug und Zürich in den geführten Befragungen zu vertreten.

¹⁶⁴ Vgl. zur Methode der Befragung Atteslander 2010, S. 125

4.3.2 *Auswertung der Interviews*

Um die erstellten Gesprächsprotokolle auszuwerten, wurden im Sinne eines qualitativen Auswertungsverfahrens Kategorien aus dem vorliegenden Material und der konsultierten Literatur entwickelt. Auf der Grundlage des bereits auf Themenschwerpunkte basierenden Interviewleitfadens, wurden die folgenden Hauptpunkte in der Diskussion rund um die Einführung einer gesamtschweizerischen Formularpflicht herausgefiltert:

- Transparenz
- Preisdämpfende Wirkung
- Eingriff in die Rechte der Vermieter
- Anstieg der Anfechtungen des Anfangsmietzinses

Anhand dieser Kategorien wurden die geführten Experteninterviews schliesslich ausgewertet und die wichtigsten Punkte zusammengefasst und einander gegenüber gestellt.

4.4 *Erkenntnisse*

Grundsätzlich handelt es sich bei den Antworten aus den geführten Experteninterviews um Meinungen und Ansichten des jeweiligen Interviewpartners, die zum Teil mit deren Praxiserfahrung unterlegt werden konnten. Nichts desto trotz ermöglichen die erhaltenen Antworten interessante und auch praxisnahe Einblicke in die Thematik der Formularpflicht.

4.4.1 *Transparenz*

Mit der Ausweitung der Formularpflicht soll gemäss dem Bundesrat die Rechtssicherheit verbessert werden, indem bereits vor Abschluss des Mietvertrages durch die Mitteilung des Mietzinses des Vormieters auf dem amtlichen Formular Transparenz hergestellt wird. Die aktuelle Regelung nach Art. 256a Abs. 2 OR, wonach der Mieter das Recht hat, die Mitteilung des Mietzinses des vorangegangenen Mietverhältnisses einzufordern, ist nach Meinung des Bundesrates nicht dazu geeignet, die angestrebte Trans-

parenzwirkung zu erzielen, da deren Verletzung an keine Rechtsfolge geknüpft ist und der Informationsanspruch sich so nur schwer durchsetzen lässt.¹⁶⁵

Transparenz auf dem Mietwohnungsmarkt ist nach Meinung einer der interviewten Experten grundsätzlich schon aus Gründen der Fairness anzustreben. Ob dies mit oder ohne Formularpflicht erreicht werden soll, wird offen gelassen. Allerdings kann die Formularpflicht auch als ein Instrument verstanden werden, welches dem Mieter proaktiv die Möglichkeit gibt, sich über die Ausgangslage des von ihm zu bezahlenden Mietzinses ins Bild zu setzen. Dies setzt allerdings voraus, dass das Formular korrekt ausgefüllt und dem Mieter auch ausgehändigt wird.¹⁶⁶ Dazu gehört, dass der Mieter Kenntnis darüber hat, dass im jeweiligen Kanton die Formularpflicht gilt und dass zusätzlich zum Mietvertrag noch ein separates Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses gehört.¹⁶⁷ Diesbezüglich wird von Seiten der Vermieter argumentiert, dass sich der Mieter selbst informieren muss.¹⁶⁸

Als problematisch wird von einem Experten angeführt, dass zwar durchaus eine Art Transparenz durch die Abgabe des Formulars erwirkt wird, aber so kein objektiver Wert der Mietsache ermittelt werden kann.¹⁶⁹ Zudem wird angemerkt, dass Transparenz im Sinne einer Vergleichbarkeit des Mietobjekts und des geforderten Mietzinses bereits ohne Formular möglich ist, bspw. durch Online-Vergleichsportale.¹⁷⁰ Nach Meinung des Bundesrates sind die über das Formular zugänglichen Informationen aber nicht mit der Möglichkeit, sich über Inserate und Presse ein Bild über das ortsübliche Mietzinsniveau zu verschaffen, zu ersetzen.¹⁷¹

Die Gegner der Formularpflicht führen an, dass es sich bei der vom Gesetzgeber angestrebten Transparenz lediglich um eine „Pseudo-Transparenz“ handelt, indem sich der Mieter mit der Formularpflicht unter Umständen auf alte Zahlen stützt, die in keiner Weise mit den aktuellen Marktpreisen im Zusammenhang stehen.¹⁷² Durch das Formular wird zwar der Mietzins des Vormietverhältnisses offengelegt. Kritisiert wird aber von Seiten der Experten, dass dieser oftmals losgelöst vom Marktpreis einer bestimmten Wohnung ist. Insbesondere dann, wenn bspw. der vorherige Mietvertrag vor 20 Jahren

¹⁶⁵ Vgl. Botschaft des Bundesrates 2015, S. 4094-4095

¹⁶⁶ Vgl. Interview mit C

¹⁶⁷ Vgl. Interview mit C

¹⁶⁸ Vgl. Interview mit A und B

¹⁶⁹ Vgl. Interview mit A

¹⁷⁰ Vgl. Interview mit B

¹⁷¹ Vgl. Botschaft des Bundesrates 2015, S. 4095

¹⁷² Vgl. SVIT 2016, S. 2

geschlossen wurde. Die zu diesem Zeitpunkt vereinbarte Miete wird um einiges tiefer liegen, als diejenigen anderer Wohnungen im selben Gebäude, welche mehrere Mieterwechsel während derselben Periode zu verzeichnen hatten. Die Frage welcher Mietzins nun gerechtfertigt ist, lässt sich so durch die Einführung der Formularpflicht nicht beantworten.¹⁷³ Der Mietzins hat nach Meinung eines Experten vielmehr objektiven Kriterien zu entsprechen, was bei der Kostenmiete der Fall sein dürfte.¹⁷⁴

Ein für den Mieter positiven Aspekt hat das amtliche Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses dann, wenn neben dem bisher gültigen Mietzins und den Betriebskosten, die Berechnungsgrundlagen zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses angegeben werden. Diese Grundlagen beinhalten den Stand des Referenzzinssatzes, den Stand der Teuerung bzw. des Landesindex der Konsumentenpreise, den Stand der allgemeinen Kosten sowie allfällige Mietzinsreserven.¹⁷⁵ Dies ermöglicht es dem Mieter festzustellen, ob bei der Übernahme des Mietzinses des Vormieters eine indirekte Erhöhung durch die Anpassung der Berechnungsgrundlagen auf den aktuellen, heute zumeist tieferen Stand stattgefunden hat und eine allfällige Reduktion, bspw. infolge Veränderung des Referenzzinssatzes nicht weitergegeben wurde. So erscheint der Mietzins für den Mieter auf den ersten Blick unverändert, würde sich allerdings auch einfach überprüfen lassen. Solche verdeckten Mietzinserhöhungen sind nach Aussage der Experten in der Praxis durchaus anzutreffen und könnten erfolgreich angefochten werden.¹⁷⁶

Im Gegenzug wird jedoch angeführt, dass auch von Vermieterseite nicht immer die gesamte Kostensteigerung gegenüber dem Mieter geltend gemacht wird, selbst wenn dies zulässig wäre. Dies zeigt durchaus auch die hohe Zufriedenheit sowohl von Vermieter- wie auch von Mieterseite.¹⁷⁷

4.4.2 *Preisdämpfende Wirkung*

In der Botschaft des Bundesrates wird festgehalten, dass die Formularpflicht keinen direkten Eingriff in die Preisbildung darstellt.¹⁷⁸ Dennoch kann das Formular in gewissen Fällen preisdämpfend wirken, weil der Vermieter in Sachen Mietzinsgestaltung vie-

¹⁷³ Vgl. Interview mit A

¹⁷⁴ Vgl. Interview mit C

¹⁷⁵ Vgl. Mieterverband 2015, S. 3-4

¹⁷⁶ Vgl. Interview mit C; Vgl. Interview mit A

¹⁷⁷ Vgl. Interview mit A

¹⁷⁸ Vgl. Botschaft des Bundesrates 2015, S. 4095

le Faktoren offen legen muss, welche ohne Formularpflicht u.U. verborgen blieben. Sollte sich der Mieter aufgrund der ihm vorliegenden Informationen entschliessen, den Anfangsmietzins anzufechten, kann dadurch eine preisdämpfende Wirkung erzielt werden.¹⁷⁹

Es ist vorstellbar, dass bei einer vermehrten Anfechtung des Anfangsmietzinses, wie es bspw. gemäss aktuellen Statistiken in der Stadt Zürich der Fall ist, eine gewisse Dämpfung erreicht wird. Dies insbesondere auch aufgrund einer gewissen Unsicherheit auf Seiten der Vermieter in Bezug auf die zulässige Erhöhung des Mietzinses bei Weitervermietungen sowie auf die Überwälzung der am Mietobjekt getätigter Investitionen.¹⁸⁰

Die angestrebte präventive Wirkung der Formularpflicht soll somit in erster Line durch die Begründungspflicht einer allfälligen Mietzinserhöhung durch den Vermieter und die evtl. damit verbundene Zurückhaltung erreicht werden.¹⁸¹ Nach Ansicht einer der interviewten Experten hat die Formularpflicht nicht nur die Anfechtbarkeit des Mietzinses und damit verbunden eine preisdämpfende Wirkung, sondern gar eine Regulierung bzw. Beschneidung des Marktes zur Folge.¹⁸² Dem wird entgegen gehalten, dass die Formularpflicht lediglich dazu beitragen soll, den Markt angemessen zu regulieren um so Missbräuche in der Mietzinsgestaltung zu verhindern.¹⁸³

Ebenfalls gehen die Meinungen der Experten in Bezug auf das Recht „Wohnen“ auseinander. Von einer Seite der befragten Experten wird die Ansicht vertreten, dass kein grundsätzliches Recht darauf besteht, an einem bestimmten Ort zu wohnen. Wer sich eine Wohnung an einer bestimmten Lage nicht leisten kann, muss ausziehen, bzw. sich eine Ausweichmöglichkeit suchen.¹⁸⁴ Die andere Seite vertritt hingegen die Ansicht, dass es sich beim Wohnen um ein existenzielles Grundbedürfnis handelt, weshalb die Preisgestaltung nachvollziehbar bleiben muss.¹⁸⁵

Interessant ist auch der Hinweis, dass die Kantone, welche im gesamtschweizerischen Durchschnitt höhere Mieten aufweisen bereits von ihrem Recht zur Einführung der Formularpflicht Gebrauch gemacht haben. Es bleibt fraglich, ob dadurch die Mietzinse

¹⁷⁹ Vgl. Interview mit C; Vgl. Botschaft des Bundesrates 2015, S. 4095-4096

¹⁸⁰ Vgl. Interview mit A

¹⁸¹ Vgl. Botschaft des Bundesrates 2015, S. 4096

¹⁸² Vgl. Interview mit A

¹⁸³ Vgl. Interview mit C

¹⁸⁴ Vgl. Interview mit A

¹⁸⁵ Vgl. Interview mit C

erheblich beeinflusst werden können.¹⁸⁶ Bereits in der Botschaft des Bundesrates wurde darauf hingewiesen, dass die Auswirkung der Formularpflicht auf die Preisentwicklung nicht abschliessend geklärt werden kann. Zwei vom BWO befragte Experten konnten einen geringen positiven Effekt, bzw. keinen signifikanten Effekt der Formularpflicht auf steigende Mieten nachweisen.¹⁸⁷

Die mit der Preisbildung zusammenhängende und in erster Line von den Gegnern der Formularpflicht angeführte Argumentation, dass die Einführung einer gesamtschweizerischen Formularpflicht einen negativen Einfluss auf die Investitionstätigkeit im Wohnungsmarkt haben werde, wurde in den Interviews unterschiedlich bewertet. Grundsätzlich betonten alle Experten, dass eine Investition in das Gut Immobilie noch immer sehr attraktiv ist insbesondere im Vergleich mit anderen Investitionsmöglichkeiten und vor allem in den Wirtschaftsregionen.¹⁸⁸ Zudem bleibt eine Investition in Immobilien gerade für private Investoren interessant, da sie diese anschliessend zu einem Teil auf die Mieten überwälzen können.¹⁸⁹ Auch nach Meinung der Expertenkommission des Bundes dürfte die Formularpflicht als solches grundsätzlich keinen grossen Effekt auf Investitionen haben.¹⁹⁰

Die Formularpflicht als solche soll unangemessenen Mietpreisentwicklungen erschweren oder gar verhindern.¹⁹¹ Um jedoch langfristig die Mietzinsentwicklung zu beeinflussen, stellt die Ausweitung des Angebots das einzig wirksame Mittel dar. Sollte dies nicht möglich sein, wäre die Idee einer flexiblen Umnutzung, bspw. von leerstehenden Büroräumen zu Wohnungen, eine prüfenswerte Alternative. Durch flexiblere Nutzungsbestimmungen insbesondere in den stark besiedelten Einzugs- und Stadtgebieten wäre eine solche Lösung eine sinnvolle Variante, Wohnraum schnell zur Verfügung zu stellen.¹⁹²

¹⁸⁶ Vgl. Interview mit B

¹⁸⁷ Vgl. Botschaft des Bundesrates 2015, S. 4107

¹⁸⁸ Vgl. Interview mit A; Vgl. Interview mit B; Vgl. Interview mit C

¹⁸⁹ Vgl. Interview mit A

¹⁹⁰ Vgl. Botschaft des Bundesrates 2015, S. 4107

¹⁹¹ Vgl. Interview mit C

¹⁹² Vgl. Interview mit A

4.4.3 *Eingriff in die Rechte der Vermieter*

Sofern der Mietzins nicht verändert wird, gibt der Vermieter mit dem Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses relativ wenig bzw. nur den Mietzins des Vormieters preis.¹⁹³ Anders gestaltet sich der Fall bei einer Mietzinserhöhung. Da diese begründet werden muss, wird davon ausgegangen, dass der Vermieter bei obligatorischer Verwendung des Formulars zur Mitteilung des Anfangsmietzinses in Bezug auf die Festlegung des Mietzinses zurückhaltender wird.¹⁹⁴ Dadurch wird der Vermieter aber indirekt in seinem Recht einen angemessenen Ertrag für die Vermietung seines Eigentums zu erhalten eingeschränkt, weil die angemessene Rendite fremdbestimmt wird.¹⁹⁵ Grundsätzlich soll dem Vermieter keine angemessene Rendite abgesprochen werden, dennoch sollte sie objektiven Kriterien entsprechen, um deren Nachvollziehbarkeit zu gewährleisten.¹⁹⁶

Zusätzlich erschwerend wirkt sich die schwierige Beweisführung rund um das Kriterium der Orts- und Quartierüblichkeit als Erhöhungsgrund des Mietzinses aus.¹⁹⁷ Wie bereits unter Ziffer 2.2.5 vorstehend angeführt, ist die Beweisbarkeit des Arguments der Orts- und Quartierüblichkeit nicht zuletzt auch aufgrund der restriktiven Bundesgerichtspraxis, mit erheblichen Schwierigkeiten, insbesondere in Bezug auf die Vergleichbarkeit der Objekte verbunden und deshalb vielerorts kaum mehr durchsetzbar in einem Verfahren mietrechtlicher Streitigkeiten.¹⁹⁸

Zudem sollte geklärt werden, welchen Einfluss die Formularpflicht auf die Eigentumsgarantie hat. Dazu wird angeführt, dass die Formularpflicht zur Vermeidung von Missbräuchen bei der Mietpreisgestaltung beiträgt. So soll verhindert werden, dass in einem ungleichgewichtigen Markt die Anbieterstellung ausgenutzt wird.¹⁹⁹ Fraglich ist, ob der Mietzins im Sinne der Kostenmiete objektiven Kriterien zu entsprechen hat, welche eine Aussage über dessen Zulässigkeit zulassen oder ob zur Berechnung der zulässigen Rendite der Marktmietzins miteinbezogen werden soll.²⁰⁰ Grundsätzlich sollte den Vertragsparteien freie Hand über die von ihnen getroffenen Abmachungen gelassen werden,

¹⁹³ Vgl. Interview mit C

¹⁹⁴ Vgl. Botschaft des Bundesrates 2015, S. 4096

¹⁹⁵ Vgl. Interview mit A

¹⁹⁶ Vgl. Interview mit C

¹⁹⁷ Vgl. Interview mit A

¹⁹⁸ Vgl. Interview mit C; Vgl. auch Interview mit A, zu den Ausführungen, dass innerhalb der Stadt Zürich eine entsprechende Argumentation nicht erfolgreich angeführt werden kann

¹⁹⁹ Vgl. Interview mit C

²⁰⁰ Vgl. Interview mit A; Vgl. Interview mit C

wobei sich die Frage stellt, ob eine Normierung oder Einschränkung des zu verabredenden Mietzinses zum Schutz des Mieters in Form eines Formulars notwendig ist, zumal das geltende Recht bereits Möglichkeiten zur Bekämpfung von missbräuchlichen Mietzinsen bietet.

4.4.4 *Anstieg Schlichtungsverfahren*

Durch die von der Formularpflicht angestrebte Transparenz soll die Akzeptanz gefördert und so zur Vermeidung von Streitigkeiten beigetragen werden. Dies soll wiederum zu einer Verringerung des Risikos einer Anfechtung beitragen.²⁰¹ Durch die Mitteilung der notwendigen Information über den Vormietzins im Vorfeld des Vertragsabschlusses soll das Risiko einer Anfechtung des Anfangsmietzinses deutlich verringert werden, was grundsätzlich auch im Interesse des Vermieters liegt.²⁰² Von den Experten wird hier angefügt, dass die Formularpflicht oder auch die vorgängige Abgabe des Formulars zur Mitteilung des Anfangsmietzinses kaum etwas am Grundsatzentscheid, ob man eine Wohnung mieten möchte, ändern wird.²⁰³ Der Mieter hat nach wie vor das Recht, innert 30 Tagen den Anfangsmietzins als missbräuchlich bei der zuständigen Schlichtungsbehörde anzufechten. Fraglich ist, ob die Abgabe des Formulars vor Vertragsabschluss zu einer erneuten Verhandlung über den Mietpreis führt und so i.S. einer Einigung spätere Anfechtungen vermieden werden. Dazu wird von Expertenseite angemerkt, dass Mietverträge kaum verhandelbar sind und Mietinteressenten lediglich die Möglichkeit hätten, die ihnen unterbreiteten Bedingungen zu akzeptieren. Zudem werden allfällige Probleme meist erst nach Vertragsabschluss ersichtlich, weshalb eine Aushändigung des Formulars vor Vertragsabschluss wenig an einer Anfechtung ändern wird.²⁰⁴

In der Botschaft des Bundesrates wird ausgeführt, dass die Anfechtung des Anfangsmietzinses im Verhältnis aller durchgeführte Schlichtungsverfahren einen sehr geringen Anteil ausmacht und Streitfälle in Bezug auf Mietzinserhöhungen, Mietzinssenkungen, Nebenkosten, ordentliche und ausserordentliche Kündigung, Forderung auf Zahlung und Mängel an der Mietsache, deutlich höhere Fallzahlen aufweisen.²⁰⁵ Es sei deshalb

²⁰¹ Vgl. Botschaft des Bundesrates 2015, S. 4094

²⁰² Vgl. Botschaft des Bundesrates 2015, S. 4094

²⁰³ Vgl. Interview mit A

²⁰⁴ Vgl. Interview mit C

²⁰⁵ Vgl. Botschaft des Bundesrates 2015, S. 4096

nicht zwingend von einer Zunahme bei den Anfechtungen auszugehen, wie man unter anderem an den Kantonen Zug und Nidwalden, in welchen beiden seit langem die Formularpflicht gilt, feststellen könne.²⁰⁶ Wie aber die statistischen Daten des Kantons Zürich zeigen, stiegen dort die Anzahl der Anfechtungen nach erneuter Einführung der Formularpflicht deutlich an, was die Befürchtungen eines Anstiegs bei Einführung einer gesamtschweizerischen Formularpflicht weiter nährt.

Auch wenn sich die Mehrheit der Schlichtungsverfahren wie vom Bundesrat angenommen durch eine Einigung oder in Form eines angenommenen Urteilsvorschlages erledigen lassen,²⁰⁷ entsteht dennoch ein Mehraufwand bei den Schlichtungsbehörden. Problematisch ist dabei, dass ein Schlichtungsverfahren mit keinerlei finanziellen Konsequenzen für den Mieter verbunden ist, was eine vermehrte Anfechtung ebenfalls fördern könnte.²⁰⁸

5 Schlussbetrachtung

Das aktuell in der Schweiz geltende Mietrecht entspricht insbesondere in Bezug auf die vertragliche und gesetzliche Mietzinsgestaltung materiell einer Ansammlung von mehrheitlich ursprünglich notrechtlichen Erlassen. Diese entstanden i.d.R. unter grossem Zeitdruck bei realer Drohkulisse als Folge von Kriegen oder gravierenden Wirtschaftskrisen. Trotz Tätigkeit mehrerer Expertengruppen wurde der Mieterschutz bisher nur selektiv oder ansatzweise thematisiert. Zudem besteht eine inkonsistente und auch widersprüchliche Missbrauchsgesetzgebung.²⁰⁹

Die geplante gesamtschweizerische Einführung der Formularpflicht zur Mitteilung des Anfangsmietzins zielt primär auf das Thema der missbräuchlichen Mietzinse für Wohn- und Geschäftsräume ab, aber ob es sich dabei um eine Verschärfung aus Sicht der Vermieter oder um eine Erhöhung des Mieterschutzes handelt, ist sowohl eine wertende wie auch eine politische Frage.²¹⁰

²⁰⁶ Vgl. Botschaft des Bundesrates 2015, S. 4097; Vgl. Statistik im Anhang 1

²⁰⁷ Vgl. Botschaft des Bundesrates 2015, S. 4097

²⁰⁸ Vgl. Morad J./Cathomen I. 2016, o.A.

²⁰⁹ Vgl. Hausmann 2016, S. 399-400

²¹⁰ Vgl. Hausmann 2016, S. 387

5.1 Fazit

Es wird von Seiten des Bundesrates argumentiert, dass durch die Ausweitung der Formularpflicht die Rechtssicherheit verbessert und bereits vor Abschluss des Mietvertrages Transparenz erzeugt wird. Dies soll wiederum die Akzeptanz fördern und zur Vermeidung von Streitigkeiten beitragen.²¹¹ Durch die angestrebte Transparenz soll zudem eine preisdämpfende Wirkung erzielt werden, jedoch ohne in die Rechte der Vermieter einzugreifen.

Ob die Formularpflicht das geeignete Instrument zur Erreichung der angestrebten Transparenz darstellt, bleibt fraglich. Sicher ist, dass sie dem Mieter ermöglicht, sich über den Mietzins sowie die ihm zur Verfügung stehenden Anfechtungsmöglichkeiten ins Bild zu setzen. Um aber eine entsprechende Wirkung zu entfalten ist der korrekte Umgang mit dem Formular vorauszusetzen. Zudem besteht die Gefahr einer „Pseudo-Transparenz“, wenn sich der im Formular angegebene Mietzins auf alte Zahlen stützt, welche in keiner Weise mit dem aktuellen Marktpreis im Zusammenhang stehen.

Die preisdämpfende Wirkung soll mit der Formularpflicht in erster Linie durch die vorgeschriebene Begründungspflicht bei einer allfälligen Mietzinserhöhung erreicht werden. Die Offenlegung der Faktoren zur Mietzinsgestaltung und das damit verbundene Anfechtungsrisiko erschweren die Möglichkeit zur Mietzinserhöhung durch den Vermieter und Erhöhen gleichzeitig die Rechtsunsicherheit in Bezug auf die zulässige Mietzinserhöhung. Grundsätzlich steigt durch die Formularpflicht nicht nur der administrative Mehraufwand auf Seiten des Vermieters, sondern sie zieht auch eine Einschränkung der zu erwirtschaftenden Rendite nach sich. Dies grenzt zudem die Vertragsfreiheit ein. Ergänzend zu den vorgenannten Punkten muss hier angeführt werden, dass kein gesetzlich verankerter Auftrag des Gesetzgebers zur Begünstigung von Transparenz oder preisdämpfender Wirkung im Kontext des Mietrechts besteht.²¹²

Weiter soll die Einführung der gesamtschweizerischen Formularpflicht dazu führen, dass Mietverträge mit Konfliktpotenzial erst gar nicht abgeschlossen werden, was wiederum das Risiko einer Anfechtung minimiert und so ebenfalls im Interesse des Vermieters liegt.²¹³ Allerdings konnte dies von den befragten Experten nicht bestätigt werden, da einerseits Probleme in einem Mietverhältnis, welche zur Anfechtung führen,

²¹¹ Vgl. Botschaft des Bundesrates 2015, S. 4094

²¹² Vgl. Hausmann 2016, S. 386

²¹³ Vgl. Botschaft des Bundesrates 2015, S. 4094

meist erst nach Vertragsabschluss auftauchen, und anderseits Transparenz bspw. auch durch Online-Vergleichsportale erzeugt werden kann. Weiter besteht in der Praxis häufig auch aufgrund der oftmals stärkeren Anbieterstellung der Vermieter, selten die Möglichkeit, aktiv über einen Mietvertrag zu verhandeln. Auch wenn sich die Anfechtungen im Vergleich zu anderen Mietrechtlichen Verfahren auf einem eher tiefen Stand bewegen, sei dies aufgrund fehlender Kenntnisse der Mieter in Bezug auf die Möglichkeit der Anfechtung oder die Vermeidung von Streitigkeiten mit dem Vermieter, so haben die Anfechtungen des Anfangsmietzinses gesamtschweizerisch gemäss den vorliegenden statistischen Daten in den letzten Jahren zugenommen. Spitzenreiter sind nach wie vor die Kantone Waadt und Genf, aber auch im Kanton Zürich haben nach erneuter Einführung der Formularpflicht die Anzahl der Anfechtungen des Anfangsmietzinses erheblich zugenommen.

5.2 Diskussion

Es bleibt zu klären, ob der im Kanton Zürich deutlich festgestellte Anstieg der Anfechtungen des Anfangsmietzinses tatsächlich ausschliesslich auf die Wiedereinführung der Formularpflicht zurück zu führen ist. Ob allerdings die Einführung der Formularpflicht alleine der Grund für diesen Anstieg ist, oder ob allenfalls noch andere Variablen, wie bspw. die intensive Medienberichterstattung im Zusammenhang mit der Formularpflicht, einen Einfluss auf die Statistik haben, muss hier offen gelassen werden. Interessant wäre es zu ergründen, ob die starke mediale Präsenz des Themas einen Aufklärungseffekt auf Mieterseite bewirkt hat, was zur vermehrten Wahrnehmung der mieterseitigen Rechte, wie der Anfechtung des Anfangsmietzinses, geführt haben könnte. Dem ist entgegenzuhalten, dass die Anfechtungen im Kanton Zug auch nach dem grossen medialen Interesse auf ihrem seit Jahren gewohnten tiefen Stand verblieben, was der oben geäusserten Theorie widersprechen würde.

Ein weiterer Punkt, welcher ebenfalls im Rahmen dieser Arbeit nicht thematisiert wurde, ist der Unterschied zwischen den Westschweizer und den Deutschschweizer Kantonen in Bezug auf die Häufigkeit der Anfechtungen. In der Westschweiz scheinen Anfechtungen des Anfangsmietzinses nicht ausschliesslich von der Geltung der Formularpflicht abhängig zu sein. Dies lässt sich insbesondere am Beispiel des Kantons Genf verdeutlichen, in welchem sich die Anfechtungen bereits vor Einführung der kantonalen Formularpflicht auf einem hohen Niveau bewegten.

5.3 Ausblick

Die heute bereits geltenden Einschränkungen der Vertragsfreiheit in Bezug auf die Mietzinsgestaltung sind vielfältig und miteinander verwoben. Damit dem in der Bundesverfassung verankerte Auftrag des Mieterschutzes gebührend Rechnung getragen werden kann ohne jedoch den Grundsatz der Vertragsfreiheit im Mietrecht zu untergraben, müssen unter Umständen auch unkonventionelle Wege für einen zeitgemässen Mieterschutz beschritten werden.²¹⁴

Wie bereits erwähnt verpflichtet Art. 109 Abs. 1 BV den Bund zum Erlass von Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen. Bei einer erneuten Revision des Mietrechts wäre zu prüfen, ob die sich auf den Mietzins beziehenden Missbrauchsregeln durch einen praxistauglicheren Ansatz ersetzt werden könnten. So könnte bspw. statt persönlicher oder familiärer Notlage, Verhältnisse auf dem örtlichen Markt, getätigte Investitionen sowie der Bezug auf den Mietzins des Vormietverhältnisses, ausschliesslich das vertraglich fixierte Preis-Leistungsverhältnis unter dem Titel der Missbräuchlichkeit angefochten werden. Um zu beurteilen, ob ein Missverhältnis zwischen der Leistung des Vermieters und dem vereinbarten Mietzins besteht, sollte im Anfechtungsfall eine mittlere Vergleichsmiete i.S. einer Marktmiete ermittelt werden. Die zur Herleitung dieser Marktmiete benötigten Vergleichsmietzinse dürften dabei nicht zu weit in der Vergangenheit liegen, da diese die Marktsituation nicht mehr repräsentieren.²¹⁵ Mietzinse würden dann als missbräuchlich gelten, wenn sie zum Zeitpunkt ihrer Anfechtung die objekt-, standort- und marktgerechten Vergleichsmietzinse zu einem bestimmten Prozentsatz übersteigen.²¹⁶

Aufgrund der Einschränkungen im Hinblick auf die Möglichkeiten einer Mietzinserhöhung durch die Vermieter stellt sich generell die Frage, ob die Festlegung eines bestimmten Prozentsatzes, bzw. Quote in Bezug auf die Erhöhung sinnvoll wäre. Nach bisheriger Bundesgerichtspraxis wurde eine Erhöhung des Anfangsmietzinses als erheblich eingestuft, wenn diese mehr als 10% im Vergleich zur Miete des Vormieters betrug. Würde ein solcher Richtwert durch eine einheitliche Gerichtspraxis oder gar durch eine

²¹⁴ Vgl. Hausmann 2016, S. 401

²¹⁵ Vgl. Hausmann 2016, S. 406

²¹⁶ Vgl. Hausmann 2016, S. 407

Verordnung oder Gesetz fixiert, könnten Anfechtungen vermieden und gleichzeitig Vermietern eine Mietzinserhöhung in gemässigtem Rahmen zugestanden werden.

Weiter wäre zu prüfen, ob allenfalls eine flexible Umnutzung von leerstehenden Geschäftsräumen zu Wohnräumen eine Möglichkeit zur Minderung des Wohnungsmangels in den Ballungszentren darstellt. So könnte ein Vermieter seine ungenutzten Büroflächen in Wohnräume umbauen und so zur Entschärfung der Wohnraumproblematik beitragen.²¹⁷

Es wird sich zeigen ob sich die gesamtschweizerische Formularpflicht als Teil der angestrebten Revision des Mietrechts nach der Ablehnung durch den Nationalrat²¹⁸ wie geplant durchsetzen lässt.

²¹⁷ Vgl. Interview mit A

²¹⁸ Vgl. NZZ 2014, o.A.

Literaturverzeichnis

- Atteslander, P. (2010): Methoden der empirischen Sozialforschung, 13. Neu bearbeitete und erweiterte Aufl., Berlin 2010
- Blumer, M. (2012): Gebrauchsüberlassungsverträge (Miete, Pacht), in: Wiegand W. (Hrsg.): Obligationenrecht – Besonderer Teil, Basel 2012
- Hausmann, U. (2015): Vertragsfreiheit im Schweizer Mietrecht von 1804 bis 2014 unter besonderer Berücksichtigung des Mietzinses, Zürich 2016 (zugl. Diss. Univ. St. Gallen 2015)
- Higi P. (1998): Die Miete, Dritte Lieferung: Art- 269-270e OR, in: Zürcher Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch
- Lachat, D./Brutschin, S. (2010): Übersetzter Ertrag aus der Mietsache, in: Lachat, D. (Hrsg.): Mietrecht für die Praxis, 8. Aufl., Zürich 2010, S. 321-349
- Lachat, D./Dörflinger P. (2010): Anfechtung des missbräuchlichen Mietzinses, in: Lachat, D. (Hrsg.): Mietrecht für die Praxis, 8. Aufl., Zürich 2010, S. 281-319
- Obergericht des Kantons Zürich (Hrsg.) (2014): Rechenschaftsbericht über das Jahr 2013, Zürich (2014)
- Obergericht des Kantons Zürich (Hrsg.) (2015): Rechenschaftsbericht über das Jahr 2014, Zürich 2015
- Obergericht des Kantons Zürich (Hrsg.) (2016): Rechenschaftsbericht über das Jahr 2015, Zürich 2016
- Rohrbach, H. (2012): Die Entwicklung des schweizerischen Mietrechts von 1911 bis zur Gegenwart.
- Schmid, J./Stöckli, H. (2010): Schweizerisches Obligationenrecht, Besonderer Teil, Zürich 2010

- Siegrist, R. (1997): Der missbräuchliche Mietzins, Regel und Ausnahmen, Art. 269 und 269a OR, Zürich 1997
- Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft SVIT (Hrsg.): Das schweizerische Mietrecht, Kommentar, 3. Aufl., Zürich 2008 (zit. SVIT-Kommentar)
- Thanei, A. (2000): Die Rechtsprechung des Bundesgerichts zur Mietzinsfestsetzung, Fachheft Nr. 7, Zürich 2000
- Vogt, H. (2016): Gesetzgeber muss neue Bundesgerichtspraxis korrigieren, in: Hauseigentümer, Ausgabe Nr. 14, 10.08.2016, S. 5
- Weber R. (2011): in Honsell H. (Hrsg.): Basler Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Obligationenrecht I, Art. 1-529 OR, 5. Aufl., Basel 2011
- Zahradnik, P. (2014): Fragen im Zusammenhang mit der Anfechtung der Anfangsmiete und der Formularpflicht, in: Mietrechtspraxis (2014) 4, S. 267-296
- Zihlmann, P (1995): Das Mietrecht, Leitfaden des schweizerischen Mietrechts für den Praktiker, 2. Aufl., Zürich 1995

Internetquellen

Biber, I. (2013): Formularpflicht für die Mitteilung des Anfangsmietzinses von Wohnräumen, in: paragraph aktuell, 25.09.2013. Online verfügbar unter:

http://www.ssplaw.ch/site/assets/files/2219/formularpflicht_fuer_die_mitteilung_des_anfangsmietzinses_von_wohnraeumen.pdf [abgerufen am 13.05.2016]

Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung über dringliche Massnahmen gegen. Missbräuche im Mietwesen vom 24.04.1972. Online verfügbar unter:

<http://www.amtsdruckschriften.bar.admin.ch/viewOrigDoc.do?id=10045415> [letztmals abgerufen am 23.08.2016]

Botschaft des Bundesrates zur Änderung des Obligationenrechts (Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen) vom 27.05.2015. Online verfügbar unter:

<https://www.admin.ch/opc/de/federal-gazette/2015/4087.pdf> [letztmals abgerufen am 23.08.2016]

Bundesamt für Wohnungswesen (2015): Medienmitteilung vom 15.03.2016. Online verfügbar unter:

<http://www.bwo.admin.ch/themen/mietrecht/00161/index.html?lang=de> [abgerufen am 10.05.2016]

Bundesamt für Wohnungswesen (2016): Chronologie. Online verfügbar unter:

<http://www.bwo.admin.ch/themen/mietrecht/00537/index.html?lang=de> [abgerufen am 10.08.2016]

Durrer, Samuel (2008): Konzeptlos hoch hinaus - Bauen in Zug, in: WOZ Die Wochenzeitung, 25.09.2008. Online verfügbar unter:

<https://www.woz.ch/-13a9> [abgerufen am 18.07.2016]

Fassbind T. (2012): «Jetzt habe ich einen Vermieter, der wütend auf mich ist», in Tagesanzeiger, 25.04.2012. Online verfügbar unter:

<http://www.tagesanzeiger.ch/zuerich/stadt/Jetzt-habe-ich-einen-Vermieter-der-wuetend-auf-mich-ist/story/29501201> [abgerufen am 07.08.2016]

Grossenbacher T. (2016): Warum Neumieter von der Formularpflicht profitieren. Online verfügbar unter:

<https://www.srf.ch/news/schweiz/session/warum-neumieter-von-der-formularpflicht-profitieren> [abgerufen am 01.08.2016]

Mieterverband Schweiz (2015): Merkblatt für Mieter und Mieterinnen, Wissenswertes zum Mietvertrag. Online verfügbar unter:

<https://www.mieterverband.ch/dam/jcr:c482f365-38a3-4229-a5a5-d21952636135/mv-merkbl-wissenswertes-zum-mietvertrag.pdf> [abgerufen am 06.08.2016]

Morad J./Cathomen I. (2016): Sieben Gründe gegen eine nationale Formularpflicht, Revision des Mietrechts, Argumentarium Anhörung RK-N vom 07.06.2016. Online verfügbar unter:

http://www.svit.ch/fileadmin/user_upload/SVIT_Schweiz/News_MM_Politik/svit-formularpflicht_argumentarium_1604.pdf [abgerufen am 18.07.2016]

Neue Zürcher Zeitung, o.V. (2016): Nationalrat lehnt Formularpflicht für Vermieter ab. Online verfügbar unter:

<http://www.nzz.ch/schweiz/aktuelle-themen/mietrecht-nationalrat-lehnt-formularpflicht-fuer-vermieter-ab-ld.87526> [abgerufen am 16.08.2016]

Regierungsrat Kanton Zug (2007): Interpellation von Anna Lustenberger-Seitz betreffend Wohnungsnot und Wohnbaupolitik im Kanton Zug, Antwort des Regierungsrates vom 18.12.2007, Vorlage Nr. 1578.2. Online verfügbar unter:

https://kr-geschaefte.zug.ch/dokumente/3681/pdoc_1997_1.pdf [abgerufen am 18.07.2016]

Online verfügbar unter:

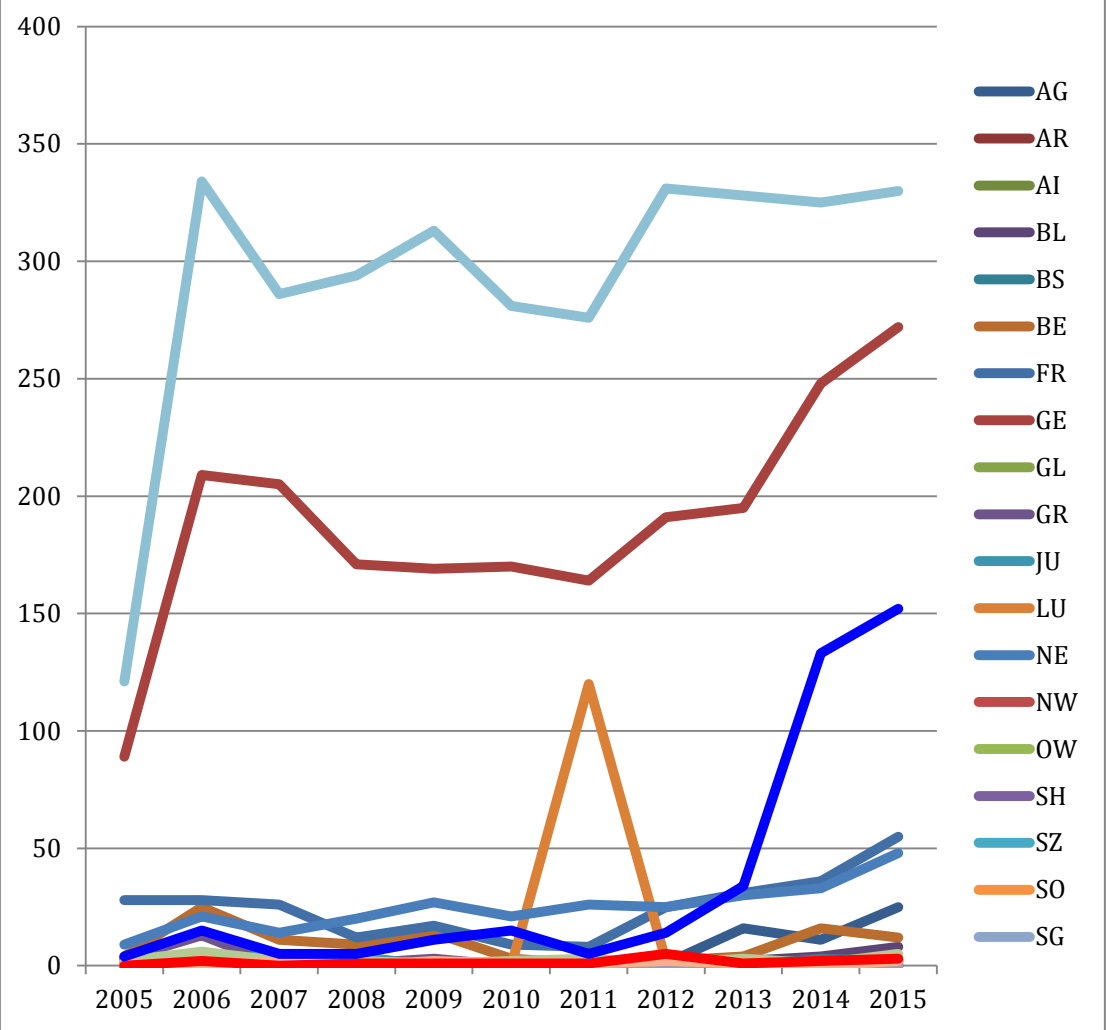
<http://www.bwo.admin.ch/themen/mietrecht/index.html?lang=de> [abgerufen am 01.08.2016]

Anhang 1: Statistische Daten zur Anfechtung des Anfangsmietzinses

Total Anfechtungen des Anfangsmietzinses nach Kanton

	AG	AR	AI	BL	BS	BE	FR	GE	GL	GR	JU	LU	NE	NW	OW	SH	SZ	SO	SG	TI	TG	UR	VD	VS	ZG	ZH
2005	3	0	0	1	0	4	28	89	0	3	0	0	9	0	0	0	0	0	1	1	2	0	121	1	0	4
2006	3	0	0	0	2	25	28	209	0	13	1	0	21	0	0	0	0	0	0	1	6	0	334	0	2	15
2007	4	0	0	2	2	11	26	205	0	0	5	0	14	0	0	0	1	0	2	1	2	1	286	2	0	5
2008	0	0	0	1	1	9	12	171	0	1	4	1	20	0	0	0	0	2	1	1	2	0	294	0	1	5
2009	0	0	0	1	0	14	17	169	0	3	0	0	27	0	0	1	0	0	0	0	1	0	313	2	1	11
2010	0	0	0	0	0	3	9	170	0	0	0	0	21	0	0	0	1	0	0	1	2	0	281	1	1	15
2011	1	0	0	1	0	1	8	164	0	0	0	120	26	0	0	0	0	1	1	0	3	0	276	1	1	5
2012	1	1	0	1	1	2	25	191	0	1	1	2	25	0	0	0	0	0	0	1	1	0	331	2	5	14
2013	16	0	0	2	0	4	31	195	0	0	1	0	30	0	0	0	0	0	0	1	3	1	328	1	1	34
2014	11	0	0	4	3	16	36	248	1	0	1	2	33	0	0	0	0	1	1	0	1	0	325	0	2	133
2015	25	0	0	8	2	12	55	272	2	2	0	0	48	0	1	0	1	3	2	0	5	0	330	2	3	152
Total Kt.	64	1	0	21	11	101	275	2083	3	23	13	125	274	0	1	1	3	7	8	7	28	2	3219	12	17	393

Quelle: statistische Daten BWO, online verfügbar unter:
<http://www.bwo.admin.ch/themen/mietrecht/00161/index.html?lang=de>



Anhang 2: Übersicht durchgeführte Experteninterviews

Unter Wahrung der Anonymität werden nachfolgend die wichtigsten Angaben zu den geführten Experteninterviews aufgeführt. Die Aufzeichnungen sowie die entsprechenden Gesprächsprotokolle sind bei Bedarf verfügbar.

Experteninterview 1 mit A und B

Person(en): Rechtsanwalt und Vertreter HEV Kanton Zürich
Partner Anwaltskanzlei Zug
Datum, Zeit: 22.06.2016, 16:00 Uhr
Dauer: 43 min
Ort: Anwaltskanzlei in Zug

Experteninterview 2 mit C

Person(en): Rechtsanwalt und Vertreter Mietverband Zug
Datum, Zeit: 08.07.2016, 15:00 Uhr
Dauer: 40 min
Ort: Anwaltskanzlei in Zug

Anhang 3: Leitfaden Experteninterview

1. Der Bundesrat hat sich für mehr Transparenz auf dem Mietwohnungsmarkt ausgesprochen, wodurch
 - a. Eine preisdämpfende Wirkung erwartet wird
 - b. Aber ohne in die Rechte der Vermieter einzugreifen
 Wie sehen Sie das? Lässt sich mit der Formularpflicht eine preisdämpfende Wirkung erzielen? Und werden die Rechte der Vermieter tatsächlich nicht berührt?
2. Die Formularpflicht soll das Problem der Wohnungsknappheit lösen und zu einer Reduktion der Mietzinse beitragen. Wie sehen Sie das?
3. Wie stehen Sie dem Argument gegenüber, dass die Formularpflicht als Regulatorium der Preisbildung auf dem Wohnungsmarkt einen Eingriff in die Eigentumsfreiheit der Vermieter darstellt?
4. Führt die Einführung der Formularpflicht Ihrer Meinung nach zu weniger Investitionen in den Mietwohnungsmarkt? Bestehen hier evtl. Unterschiede zwischen institutionellen und privaten Vermieter?
5. Gem. der vom HEV in Auftrag gegebenen Studie von Prof. Borner und Prof. Bodmer steigt mit fehlender Investitionsbereitschaft die Wohnungsknappheit, was wiederum den politischen Druck für staatlich subventionierte Wohnungen zulasten der Steuerzahler erhöht. Wie sehen Sie diese Argumentation? Gibt es allenfalls bessere Mittel und Wege der Wohnungsknappheit entgegen zu wirken?
6. Wird durch die obligatorische Mitteilung des Anfangsmietzins wirklich für mehr Transparenz auf dem Wohnungsmarkt gesorgt?
7. Es wird argumentiert, dass trotz Senkung des Referenzzinssatzes die Mieten nicht gesunken sind. Grund dafür seien insbesondere Mietzinsaufschläge bei Mieterwechsel. Ist dies Ihrer Meinung nach der Hauptgrund für steigende Mieten?
Kann es nicht auch daran liegen, dass die Mieter oftmals einen Senkungsanspruch während der Mietdauer nicht geltend machen und dieser Mietzins dann bei einem Wechsel übernommen wird?
8. Wie sollen in Zukunft eine Mietzinserhöhung begründet werden, insbesondere wenn Argumente der Rendite sowie Orts- und Quartierüblichkeit scheitern?

9. Gemäss Bundesrat ist eine vom lokalen Wohnungsmarkt unabhängigen bundesrechtliche Regelung sachgerechter, weshalb auf das bisher für die Einführung der Formularpflicht geltenden Kriterium des Wohnungsmangels verzichtet wird. Führt dies nicht dazu, dass vermehrt Anfechtungen stattfinden, auch in Regionen, in denen keine Wohnungsknappheit herrscht? Insbesondere da das Schlichtungsverfahren mit keinerlei Kosten verbunden ist?
10. Trägt Ihrer Meinung nach die vorgängige Abgabe des Formulars (vor Vertragsabschluss), welche die Transparenz erhöhen soll, zur Akzeptanz und Vermeidung von Streitigkeiten zwischen Mieter und Vermieter bei?
11. Ein Argument für die Einführung der Schweiz weiten Formularpflicht verbunden mit der Abgaben des Formulars vor Vertragsabschluss, soll dazu führen, dass Verträge mit Konfliktpotenzial gar nicht abgeschlossen werden. Wie beurteilen Sie dieses Argument?
12. Besteht aber nicht dennoch die Möglichkeit, dass der Mieter trotz vorgängiger Abgabe des Formulars den Mietvertrag abschliesst und anschliessend dennoch den Anfangsmietzins anfecht, bspw. weil er sich in einer Notlage und zum Vertragsabschluss gezwungen sah? Könnte dies nicht auch zum Missbrauch des Schlichtungsverfahrens führen?
13. Wie sehen Sie den von Seiten der Vermieterverbände angeführten administrativen Mehraufwand im Zusammenhang mit der Formularpflicht?
14. Wie beurteilen Sie das Argument, dass durch die Einführung der Formularpflicht der Grundsatz „pacta sunt servanda“ untergraben wird? Findet Ihrer Meinung nach tatsächlich eine Aufweichung des Vertrauensgrundsatzes im Vertragswesen statt?

Ehrenwörtliche Erklärung

Ich versichere hiermit, dass ich die vorliegende Arbeit mit dem Thema „Die Anfechtung des Anfangsmietzins nach Art. 270 OR unter Berücksichtigung des Einflusses der Formularpflicht“ selbstständig verfasst und keine anderen Hilfsmittel als die angegebenen benutzt habe.

Alle Stellen die wörtlich oder sinngemäss aus veröffentlichten oder nicht veröffentlichten Schriften entnommen sind, habe ich in jedem einzelnen Falle durch Angabe der Quelle (auch der verwendeten Sekundärliteratur) als Entlehnung kenntlich gemacht.

Die Arbeit hat in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegen und wurde auch noch nicht veröffentlicht.

Zug, den 29.08.2016

Romana Lischer