

Rechtliche Bedeutung des Mieterspiegels

Der Mieterspiegel dient dem Eigentümer als Übersicht über sein Mietobjekt und zeigt, welche Wohnung an welchen Mieter zu welchen Konditionen vermietet ist. Der vorliegende Beitrag zeigt auf, welche rechtliche Bedeutung der Mieterspiegel erhalten kann.



Dominik Greder
Rechtsanwalt,
Voser Rechtsanwälte, Baden

Mit einem Blick auf den Mieterspiegel ist klar, welche Zahlungen aus dem Objekt resultieren. Im Rahmen von Transaktionen, Bewertungen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Aspekten kommt dem Mieterspiegel grosse Bedeutung zu. Häufig stellt er ein wichtiges Element für die Bewertung einer Liegenschaft, die Festsetzung des Kaufpreises, die Berechnung der zulässigen Nettorendite oder die Grundlage von steuerlichen Bemessungen dar.

Mieterspiegel als Zusicherung

Häufig ist es so, dass im Kaufvertrag keine explizite Zusicherung bezüglich Mietzins-

höhe erfolgt und stattdessen bei den Verkaufsunterlagen ein Mieterspiegel liegt, der dem Käufer die geltenden Mietzinse zeigt. Gerade im Rahmen von Verkäufen stellt sich daher die Frage, ob es sich beim Mieterspiegel um eine Zusicherung handelt. An eine Zusicherung werden geringere Anforderungen gestellt als an eine Garantie. Die herrschende Lehrmeinung sieht in einer Zusicherung keine Willenserklärung, sondern eine Wissenserklärung («Vorstellungsausserung») und nimmt nicht eine vertragliche Haftung an, sondern eine gesetzliche. Die Kausalität zwischen Zusicherung und Vertragsschluss zu den vereinbarten Bedingungen wird vermutet; der Verkäufer muss also diese Vermutung widerlegen.¹ Eine formgerechte Aufnahme des Mieterspiegels in den öffentlich beurkundeten Kaufvertrag ist nicht nötig. Der Verkäufer kann Zusicherungen auch ausserhalb der Kaufvertragsurkunde (ausdrücklich oder stillschweigend) abgeben. Es ist daher durchaus möglich, dass der Verkäufer dem Käufer die Mietzinshöhe in einem Mieterspiegel im Rahmen der Vertragsverhandlungen im Sinne von Art. 197 Abs. 1 OR zusichert.

Das Zürcher Obergericht hatte zwar einen falschen Mieterspiegel nicht als Zusicherung betrachtet, aber nur, weil Zusicherungen ausserhalb der Kaufvertragsurkunde vertraglich ausdrücklich ausgeschlossen wurden.² Ist in der Kaufvertragsurkunde kein Ausschluss von ausservertraglichen Zusicherungen erfolgt, sind solche Zusicherungen aber grundsätzlich möglich. Der Mieterspiegel ist eines von mehreren kaufpreisbestimmenden Elementen und hat als solches einen Einfluss auf den Kaufentschluss. Auch dies spricht dafür, dass es sich bei einem Mieterspiegel um eine Zusicherung handelt. Verkäufern ist daher empfohlen, eine Ausschlussklausel in den Kaufvertrag aufzunehmen. Rückwirkend ist oft streitig, was eine Zusicherung war und es stellen sich schwierige Abgrenzungsfragen. Daher ist es sinnvoll, die Bedeutung von ausserhalb der Kaufvertragsurkunde abgegebenen Informationen vertraglich festzulegen.³

In vielen Kaufverträgen von Bestandesliegenschaften finden sich Gewährleistungsausschlüsse. Liegt aber ein Mieterspiegel vor, der falsch ist, weil er bspw. nicht aktuell ist oder schlicht falsche Mietzinse ausweist, die so nicht in den Mietverträgen



Fluchttreppen brauchen beidseitige Handläufe!

Im Schadenfall haftet letztendlich der Hausbesitzer, der Verwalter oder gar die Wohneigentümergeinschaft. Eine Selbstevakuierung, auch von älteren oder körperlich beeinträchtigten Menschen, muss gewährleistet sein.

Wir sind spezialisiert auf die Nachrüstung von normgerechten Handläufen im Gebäudebestand.

Auf Wunsch prüfen wir Ihre Fluchttreppe(n) nach den gültigen Normen und Vorschriften und zeigen Ihnen die Möglichkeiten auf.

Flexo-Handlauf · Hauptstrasse 70 · 8546 Islikon
E-Mail: kontakt@flexo-handlauf.ch
☎ 052 534 41 31 · www.flexo-handlauf.ch

abgebildet sind, kann es sich um das arglistige Verschweigen eines eigentlich tieferen Mietzinsenertrags handeln. In solchen Fällen dürfte ein vertraglicher Gewährleistungsausschluss nicht greifen.

Zusicherungen des Maklers

Weiter sind in der Praxis, gerade bei Renditeobjekten, oft Makler in die entsprechenden Transaktionen involviert. Es stellt sich daher die Frage, ob dem Verkäufer eine Zusicherung durch den Makler anzurechnen ist. Dabei kommt es darauf an, ob sich die Maklertätigkeit auf die Vermittlung des Kaufgeschäftes (Art. 412 OR) beschränkt oder der Makler darüber hinaus weitere Aufgaben im Zusammenhang mit der Vertragsanbahnung übernimmt, etwa indem er die Verhandlungen führt, vom Verkäufer als Ansprechperson für Fragen oder als seine Vertrauensperson bezeichnet wird. Dadurch wird der Makler zum Abschlussgehilfen, mit der Konsequenz, dass sich der Verkäufer die vom Makler abgegebenen Zusicherungen anrechnen lassen muss.⁴ Makler nehmen oft weitere Aufgaben im Zusammenhang mit dem Vertragsabschluss wie Vertragsverhandlungen, Erstellen von Verkaufsdokumentationen etc. wahr. In solchen Fällen müssen Verkäufer davon ausgehen, dass Zusicherungen des Maklers auch ihnen zuzurechnen sind.

Weitere rechtliche Bedeutungen

Ein unrichtiger Mieterspiegel kann aber auch weitere Bedeutungen haben. Grundsätzlich stellt ein Mieterspiegel eine Urkun-

de nach Art. 251 StGB dar. Weist ein Mieterspiegel absichtlich falsche Angaben aus, kann dies auch strafrechtliche Relevanz haben. Im Rahmen von Transaktionen wird der Mieterspiegel oft an Kaufinteressenten abgegeben. Dabei ist zu bedenken, dass es sich um Personendaten handelt, die den Regeln des Datenschutzgesetzes unterstehen. Damit die Datenbearbeitung respektive die Bekanntgabe von Mieterdaten an Kaufinteressenten möglich ist, sind verschiedene Vorgaben zu beachten. Unproblematisch ist die Weitergabe, wenn die Daten vollständig anonymisiert sind oder eine Einwilligung der Mieter in den Mietverträgen zur Weitergabe vorhanden ist. In allen anderen Fällen muss ein (anderer) Rechtfertigungsgrund zur Datenbearbeitung respektive -weitergabe vorliegen. Massgeblich sind in der Praxis vor allem die überwiegenden privaten Bearbeitungsinteressen aufgrund der anstehenden Transaktion. Ob in solchen Fällen eine Weitergabe im Einzelfall zulässig ist, entscheidet sich anhand einer Interessenabwägung. Diese ist schwierig abschliessend vorhersehbar, sie sollte aber mit geeigneten Massnahmen zum Vorteil der Verkäuferschaft beeinflusst werden. Namentlich sollten nur für den Verkauf zwingend notwendige Informationen geteilt werden. Wenn immer möglich sollten die Daten anonymisiert und das Mass der Datenbekanntgabe je nach Transaktionsphase unterschiedlich tief ausgestaltet werden. In jedem Fall müssen Vertraulichkeitserklärungen der Kaufinteressenten

eingeholt werden, damit der Verkäufer kontrollieren kann, dass die Daten nicht weitergegeben werden.⁵

Fazit: Mieterspiegel ist zentral

Die Bedeutung des Mieterspiegels ist nicht zu unterschätzen. Die Angaben in einem Mieterspiegel können eine kaufvertragsrechtliche Zusicherung darstellen. Dies ist in der Regel abhängig von der Ausgestaltung des konkreten Kaufvertrages. Empfohlen wird, im öffentlich beurkundeten Kaufvertrag Zusicherungen ausserhalb des Vertragstextes auszuschliessen, um diese Risiken zu umgehen. Zudem erfüllt ein Mieterspiegel den strafrechtlichen Urkundenbegriff. Aufgrund der im Mieterspiegel enthaltenen Mieterdaten stellen sich bei Transaktionen auch datenschutzrechtliche Fragen. Diese Risiken können minimiert werden, wenn der Mieterspiegel anonymisiert respektive erst zu einem späten Zeitpunkt der Transaktion vollständig bekannt gegeben wird und Vertraulichkeitserklärungen der Kaufinteressenten eingeholt werden.

¹ vgl. BSK OR I-Honsell, Art. 197, N 14

² vgl. Urteil des Obergerichts Zürich LB 120113 vom 9. Juli 2013

³ vgl. RÜEGG ERICH, Der Grundstückkauf, 2017, S. 185

⁴ vgl. RÜEGG ERICH, Der Grundstückkauf, 2017, S. 185

⁵ WINKLER MARKUS, Datenschutz bei M&A Transaktionen, GesKR 2018 S. 124 ff.

Wir freuen uns auf Sie.



WETTER MORGEN: SONNE, 24°C

MÜCKENGITTER JETZT BESTELLEN!

Rollos Spannrahmen Türen Pollenschutzgewebe



Rutschmann AG

Fliegengitter-Fabrik

8548 Ellikon an der Thur

Tel. 052 369 00 69

www.rutschmann.swiss

info@rutschmann.swiss

