

Grundlagenirrtum beim Mietvertrag

«Meine Frau und ich haben einen Mietvertrag für eine neue Wohnung unterzeichnet. Bei der Besichtigung zuvor teilte uns der Vermieter mit, dass die Wohnung über einen Anschluss für Waschmaschine und Tumbler verfügt. Dies ist aber nicht der Fall, wie uns nach Vertragsunterzeichnung mitgeteilt wurde. Wir sind beide berufstätig und treiben viel Sport, weshalb wir auf eine eigene Waschmaschine angewiesen sind. Können wir vom Vertrag zurücktreten?»

Der Vertrag ist gemäss Schweizerischem Obligationenrecht für denjenigen unverbindlich, der sich beim Abschluss in einem wesentlichen Irrtum befunden hat. Der Irrtum ist unter anderem dann ein wesentlicher, wenn der Irrtum einen bestimmten Sachverhalt betraf, der vom Irrenden nach Treu und Glauben im Geschäftsverkehr als eine notwendige Grundlage des Vertrages betrachtet wurde. Dies gilt auch bei einem Mietvertrag.

Der Irrende muss dabei von einem Sachverhalt ausgegangen sein, der die notwendige Grundlage für den Vertragsschluss darstellt, d.h. hätte der Irrende die korrekten Umstände gekannt, hätte er den Vertrag nicht abgeschlossen. Davon ist vorliegend auszugehen, sind doch die Mieter auf eine eigene Waschmaschine offensichtlich angewiesen.

Die beiden Mieter können sich indessen auch auf den Tatbestand der absichtlichen Täuschung durch den Vermieter berufen. Ist nämlich ein Vertragschliessender durch absichtliche Täuschung seitens des andern zum Vertragsabschluss verleitet worden, so ist der Vertrag für ihn nicht verbindlich, selbst wenn der erregte Irrtum kein wesentlicher sein sollte. Die Gerichtsentscheide über Anfechtungen von Mietverträgen wegen absichtlicher Täuschung sind allerdings rar. Dies vor allem deshalb, weil die Beweislast für die getäuschte Vertragspartei erdrückend sein kann, da sie die Täuschungshandlung und die Absicht beweisen muss.

Den Mietern ist daher zu empfehlen, den Mietvertrag wegen Grundlagenirrtum anzufechten. Sie müssen dabei den Vertrag binnen Jahresfrist seit Entdeckung des Irrtums anfechten. Diese Jahresfrist ist eine Verwirkungsfrist und kann nicht durch Handlungen der beiden Mieter verlängert werden. Bei unbenütztem Ablauf der Frist gilt der Vertrag als genehmigt.

Florian Weishaupt, Rechtsanwalt und Notar
Küng Rechtsanwälte & Notare AG, Gossau
www.kuenglaw-sg.ch

01.05.2017 / Florian Weishaupt

