

Dr. med. Marcel Savary
Bahnhofstrasse 24
8890 Flums

Kopie

Einschreiben
Orange Communications SA
Rue du Caudray 4
Case Postale
1020 Renens

081 733 36 26

Flums, 7. September 2011

Mietvertrag vom 17.6.2010 über Standort ZH_00641 (Am Wasser 73, 8049 Zürich)

Sehr geehrte Damen und Herren

Im Zusammenhang mit Ihrem geplanten Antennenstandort auf meinem Grundstück Am Wasser 73, 8049 Zürich (GB Zürich Nr. HG 3620), hat sich in der Zwischenzeit der Widerstand aus der Bevölkerung gegen ihr Bauprojekt in unerwarteter und auf massive Weise intensiviert. Die damit in Verbindung stehenden postalischen Zuschriften sowie die täglichen Telefonanrufe haben die Grenze des Erträglichen erreicht und meiner gesundheitlichen bzw. körperlichen Verfassung nachhaltig zugesetzt. Ich verweise auch auf mein Einschreiben an Sie vom 27.2.2011.

Zudem habe ich inzwischen festgestellt, dass der abgeschlossene Mietvertrag in mehrfacher Hinsicht eine sehr ungleiche Verteilung von Risiken und Lasten zum Nachteil des Vermieters vornimmt, welche zusammen mit der geschilderten aktuellen persönlichen Situation die Gültigkeit des gesamten Mietvertrages in Frage stellt:

Einseitige Kündigungsmöglichkeiten zu Gunsten der Orange SA

Gemäss Ziffer 4.3.2 ist der Mietvertrag fest für 11 ½ Jahre abgeschlossen bis 31. Dezember 2021. Diese feste Dauer verlängert sich jeweils **automatisch** zwei Mal um 5 Jahre, wenn die Orange SA nicht vorher kündigt. Mit anderen Worten: Gemäss dieser Bestimmung kann der Vermieter erst nach 21 ½ Jahren ordentlich kündigen, der Mieter dagegen bereits nach 11 ½ Jahren. Die Mieterin hat neben diesen ordentlichen Kündigungsmöglichkeiten zahlreiche weitere Möglichkeiten, das Mietverhältnis in diesem Zeitraum ausserordentlich aufzulösen (Ziffern 4.33 und 4.34). Vor dem Aufbau der Anlage kann sie dies gewissermassen auf jeden beliebigen Zeitpunkt tun, nachher hat sie immerhin noch die gesetzlichen Fristen einzuhalten (vgl. dazu nachfolgende Ausführungen). Mit der Installation solcher „flächendeckender“ Kündigungsmöglichkeiten sind sämtliche nur denkbaren Risiken der Orange SA einseitig und zu Lasten des Vermieters abgedeckt. So kann die Orange SA etwa in jedem Fall ausserordentlich kündigen, „wenn Umstände eintreten, welche die Fortführung der Funkanlage nach ihrer Ansicht als nicht mehr angemessen erscheinen lassen“.

Es ist klar, dass diese Beschreibung der mieterseitigen ausserordentlichen Kündigungsmöglichkeiten, nach welcher die Orange SA das Vertragsverhältnis eigentlich fast nach Belieben einseitig und jederzeit auflösen kann, bei den Voraussetzungen der vermierterseitigen Aufhebungsmöglichkeit ebenfalls zu berücksichtigen ist. In Ziffer 4.3.5 wird in diesem Zusammenhang sinngemäss auf Artikel 266g OR verwiesen und eine Unzumutbarkeit der Fortführung des Mietverhältnisses verlangt. Dies kann aber im Lichte der vereinbarten mieterseitigen Kündigungsmöglichkeiten sicher nicht gefordert werden.

Beliebiger Parteiwechsel zu Gunsten der Orange SA

Im Gegensatz zum Vermieter steht es der Orange SA völlig frei, den Mietvertrag auf irgendeinen Dritten zu übertragen, ohne dass es hier einer Zustimmung bedürfte, wie die gesetzliche Regelung (263 OR) dies vorsieht.

„Gestattung“ der Nutzung des Objekts ausserhalb der gemieteten Fläche

Die Orange SA „gestattet“ dem Vermieter die Nutzung des Objekts ausserhalb der gemieteten Fläche, beispielsweise durch andere Telekommunikationsanbieter. Eine allfällige Beeinträchtigung der Anlagen der Orange SA durch andere Nutzer geht dagegen zu Lasten des Vermieters.

Fehlende Voraussetzungen der Geschäftsraummiete

Der abgeschlossene Mietvertrag betreffend Erstellung einer Mobilfunkanlage auf einer Freifläche stützt sich auf die Bestimmungen der Geschäftsraummiete. Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung (4C.354/2005) ist ein solches Rechtsverhältnis nicht als Geschäftsraummiete, sondern als Mietvertrag über ein unbebautes Grundstück im Sinne von Artikel 266b OR zu qualifizieren. Dies mit der Konsequenz, dass die gesetzlichen Fristen 3 anstatt 6 Monate betragen.

Gestützt auf die mitgeteilten persönlichen Umstände, die ungleiche und einseitige Risikoverteilung zu Lasten des (privaten) Vermieters sowie weil die übermässig lange Vertragsdauer gegen Art. 27 Abs. 2 ZGB (Schutz der Persönlichkeit vor übermässigen Bindung) verstösst, kündige ich hiermit den mit Ihnen abgeschlossenen Mietvertrag u. a. gestützt auf Art. 266g Abs. 1 OR und Art. 266b OR per 31. März 2012, unter Einhaltung der in Art. 266b erwähnten Frist von drei Monaten auf den nächsten in der Stadt Zürich ortsüblichen Termin. Für Ihr Verständnis danke ich Ihnen vielmals.

Mit freundlichen Grüssen

Dr. med. Marcel Savary

