

Dr. Marcel Savary
Bahnhofstrasse 24
CH-8890 Flums / SG

Tel.: 081 733 36 26

EINSCHREIBEN

Orange Communications SA
z.H. Herr Amadeus Klein
Legal Department
Hardturmstrasse 161
8005 Zürich

Flums, 30. März 2012

Einvernehmliche Auflösung des Mietvertrages "Standort-Nr.: ZH_00641"

Sehr geehrter Herr Klein

Seit Februar 2011 suche ich die Kommunikation mit der Orange Communications SA bezüglich einer einvernehmlichen Auflösung des rubrizierten Vertrages. Es stellt für mich ein dringliches Bedürfnis dar, dass wir in dieser Angelegenheit eine einvernehmliche Lösung für alle betroffenen Parteien finden. Da mir zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des Vertrages im Juni 2010 einige wesentliche Punkte nicht bekannt waren und ich auf diese auch nicht hingewiesen wurde, möchte ich den Vertrag auflösen.

Was mich zudem sehr nachdenklich stimmt ist die Vorgehensweise der Standortaquisiteure der Organe Communications SA. Ohne vorherige Ankündigung klingelten diese eines Tages an meiner Haustüre in Flums und unterrichteten mich davon, dass die Netzabdeckung in Zürich unvollständig sei. Ich könne jedoch einen Beitrag zum Allgemeinwohl leisten, wenn ich das Dachgeschoss meiner Liegenschaft in Zürich für den Bau einer Mobilfunkantenne vermieten würde. Somit könne die bestehende Lücke geschlossen werden. Aus heutiger Sicht ist diese Aussage wohl als unzutreffend zu bezeichnen, da die Coverage Map von Orange Communications SA für den Bereich Höngg keine solche Netzabdeckungslücke aufweist. Zudem wurde ich weder über die juristischen und ökonomischen Konsequenzen noch auf das gesundheitliche Risiko hingewiesen, welches mit dem Betrieb einer solchen Mobilfunkantenne verbunden ist. Somit wurden mir, wohl absichtlich, wesentliche Bestandteile des Vertrages vorenthalten.

Im Mai 2011 hat die internationale Agentur für Krebsforschung (IARC) der Weltgesundheitsorganisation (WHO) das Risiko, welches für den Menschen von Mobilfunkstrahlung ausgeht, in die Kategorie "möglicherweise krebserregend" hoch gestuft. Auch die Tatsache, dass Mobilfunkstrahlung zu Strangbrüchen in der DNA führt, wird mittlerweile allgemein anerkannt. Vor diesem Hintergrund erstaunt es nicht, dass die Beschwerden der betroffenen Anwohner nicht versiegen und ich sogar mit Schadenersatzklagen rechnen muss. Die ganze Angelegenheit hat die Grenze des Erträglichen erreicht und meiner physischen und psychischen Verfassung nachhaltig zugesetzt. Wäre ich mir der Konsequenz dieses Vertrages bewusst gewesen, hätte ich ihn nie abgeschlossen.

Die Vorgehensweise, uninformierte ältere Leute, insbesondere Rentner, ohne Voranmeldung zu Hause aufzusuchen und sie, ohne sie über die Tragweite eines solchen Vertrages zu informieren, zum Abschluss eines solchen zu drängen, erscheint mir höchst unmoralisch. Zudem wäre es wohl Sache des Gerichtes, festzustellen, ob es sich bei dieser Vorgehensweise nicht sogar um eine absichtliche Täuschung gemäss Art. 28 Abs. 1 OR handelt.

Des Weiteren habe ich mittlerweile herausgefunden, dass es sich beim vorliegenden Vertrag um einen sogenannten Knebelvertrag handelt. Der Vertrag nimmt in mehrfacher Hinsicht eine sehr ungleiche Verteilung von Risiken und Lasten zum Nachteil des Vermieters vor, welche im Zusammenhang mit der geschilderten Ausgangslage die Gültigkeit des gesamten Vertrages in Frage stellen. Zu erwähnen sind insbesondere folgende Punkte:

- Kündigungsmöglichkeiten der Parteien:

Gemäss Ziff. 4.3.1 des Vertrages ist dieser für eine feste Dauer bis 31.12.2021 abgeschlossen. Falls die Orange Communications SA diesen nicht vorher kündigt, verlängert sich die Vertragsdauer automatisch um zwei Perioden von fünf Jahren (Ziff. 4.3.2). Aufgrund dieser Bestimmungen kann der Vermieter den Vertrag frühestens nach 21 ½ Jahren ordentlich kündigen, die Mieterin jedoch bereits nach 11 ½ Jahren. Zusätzlich zu den ordentlichen Kündigungsmöglichkeiten stehen der Mieterin zahlreiche weitere Möglichkeiten zu, das Mietverhältnis ausserordentlich zu kündigen (vgl. Ziff. 4.3.3 f.). Dem Vermieter kommt, abgesehen von der Möglichkeit der ordentlichen Kündigung, hingegen lediglich das Recht zu, den Vertrag aus wichtigen Gründen, welche die Vertragserfüllung unzumutbar machen, unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten zu kündigen (Ziff. 4.3.5). Vor diesem Hintergrund ist die Kündigungsmöglichkeit der Mieterin, dass sie nach dem Bau der Ausrüstung den Vertrag ausserordentlich kündigen kann, falls Umstände eintreten, "*welche die Fortführung des Betriebes der Funkanlage nach Ansicht der Mieterin als nicht mehr angemessen erscheinen lassen*" (Ziff. 4.3.4 Pt. 3) besonders stossend.

Die vorhandenen ordentlichen und ausserordentlichen Kündigungsmöglichkeiten der Mieterin stehen damit in einem krassen Missverhältnis zu jenen des Vermieters. Es stellt sich deshalb die Frage, ob ein derartiger Vertrag mit ungleichen Kündigungsfristen überhaupt gültig ist. Würde der Vertrag in den übrigen Punkten als gültig angesehen werden, müsste meines Erachtens mindestens ein Interessenausgleich bezüglich die Kündigungsfrist durch das Gericht erfolgen.

- Parteiwechsel:

Nach Ziff. 7.3 des Vertrages ist die Mieterin berechtigt, das Vertragsverhältnis auf einen Dritten zu übertragen. Laut Art. 263 Abs. 1 OR bedarf es hierzu jedoch die schriftliche Zustimmung des Vermieters. Diese Zustimmung wird im Vertrag wegbedungen, was eine weitere Bevorteilung der Mieterin darstellt.

- Abgeänderte Pläne

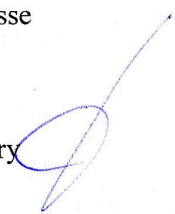
Von einigen vom Bau der Mobilfunkanlage betroffenen Anwohnern bin ich überdies darauf hingewiesen worden, dass die Orange Communications SA die auf meinem Gebäude geplante Anlage anders umzusetzen gedenkt, als dies in den Plänen, welche einen integrierten Bestandteil des Vertrages darstellen, eingezeichnet ist. Allem

Anschein nach scheint die Orange Communications SA anstelle der ursprünglich zum Schutze der Bewohner der Liegenschaft vorgesehene Abdeckung lediglich eine neuartige Folie einsetzen zu wollen. Diesbezüglich möchte ich festhalten, dass ich keinesfalls bereit bin, eine von den Plänen abweichende Umsetzung der Mobilfunkanlage auf meiner Liegenschaft zu tolerieren, falls nicht nachgewiesen werden kann, dass diese Änderung keine Gefährdung meiner Mieter zur Folge hat.

Die aufgeführten Gründe lassen erkennen, dass der Vertrag sehr einseitig zugunsten der Orange Communications SA ausgelegt ist und meines Erachtens einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhalten würde. Da ein derartiges Verfahren mit der damit verbundenen Publizität kaum im Interesse der Orange Communications SA sein kann, bitte ich Sie, meinem Anliegen nachzukommen und die einvernehmliche Vertragsauflösung zu prüfen. Des Weiteren möchte ich Sie bitten, mir innert 30 Tagen Ihre Stellungnahme zukommen zu lassen.

Freundliche Grüsse

Dr. Marcel Savary



LA POSTE DIE POST LA POSTA 

8890 Flums
30.03.2012 / 14:37 / S3

Bestätigung/Quittung

Die Schweizerische Post
Viktoriastrasse 21
3030 Bern
UID: CHE-116.302.542 MWST

	CHF
1 A-Standardbrief (7)	5.00
Nr 98.00.889000.03066142	
kg 0.024	
Einschreiben	
Empfänger:	
Orange Communications SA	
8005 Zürich	
Total CHF	5.00
Bargeld ein	-50.00
Rückgeld	45.00
(7): inkl. MWSt(8.0%)	0.37

Portofreie Heimlieferung:
www.postshop.ch

Kundendienst Post
0848 888 888

Besten Dank für Ihren Besuch