

Zeitschrift: Werk, Bauen + Wohnen
Herausgeber: Bund Schweizer Architekten
Band: 97 (2010)
Heft: 11: et cetera Livio Vacchini

Rubrik: bauen + rechten : Gebäudesanierungen und Mietrecht

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 21.05.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

§ Gebäudesanierungen und Mietrecht

Die sogenannten Gebäudeprogramme der durch die Schweizer Wirtschaft gegründeten Stiftung Klimarappen (www.klimarappen.ch, bis Ende 2009) sowie der öffentlichen Hand (www.gebaudeprogramm.ch, ab 2010) versprechen umbauwilligen Hauseigentümern Fördergelder für die Steigerung der Energieeffizienz ihrer Liegenschaften. In der jüngeren Vergangenheit hat dieses Anreizsystem hierzulande eine Sanierungswelle und – als Folge davon – zahlreiche Massenkündigungen ausgelöst, die ihrerseits zu Mobilisierungsbewegungen von Mietern führten. Immer dringender stellte sich die Frage, ob Kündigungen zulässig sind, die im Hinblick auf Gebäudesanierungen erfolgen (sogenannte Leerkündigungen), damit die Hauseigentümer Renovationen ohne Beeinträchtigung durch bestehende Mietverhältnisse zügig durchführen können. Das Bundesgericht hat diese Frage in einem vielbeachteten Entscheid geklärt (Bundesgerichtsentscheid BGE 135 III 112) und seine Rechtsprechung seither weiter konkretisiert.

Gemäss Art. 271 Abs. 1 OR ist eine Kündigung dann anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst. Das Bundesgericht hatte also die Frage zu beurteilen, ob eine Kündigung, die im Hinblick auf eine Gebäudesanierung erfolgt, diesen Grundsatz verletzt. Hierzu hielt es folgendes fest:

«Der Entscheid über die Art und den Umfang der Sanierung (ist) grundsätzlich ausschliesslich Sache des Vermieters. Er kann ein legitimes Interesse daran haben, die Mietverhältnisse aufzulösen, um die Arbeiten rasch und günstig zu erledigen, anstatt eine länger dauernde Renovationsphase mit Mietzinsreduktionen zugunsten der Mieter in Kauf zu nehmen. Unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben ist ihm ein solches Vorgehen nicht vorzuwerfen.»

Das Bundesgericht hat damit festgehalten, dass im Zusammenhang mit Sanierungen ausgesprochene sogenannte Leerkündigungen grundsätzlich zulässig sind, wenn auch mit der folgenden Einschränkung:

«Ohne schützenswerten Grund wäre eine Kündigung des Vermieters im Hinblick auf Modernisierungsarbeiten demgegenüber dann, wenn deren Durchführung durch das Verbleiben des Mieters im Mietobjekt nicht oder nur unerheblich erschwert oder verzögert würde, wie dies etwa beim Streichen von Wänden, blossen Aussenrenovationen oder Balkonanbauten der Fall sein dürfte.»

Kündigungsinteresse muss konkret sein

In der Zwischenzeit hat das Bundesgericht seine Rechtsprechung weiter präzisiert. So hat es betont, dass das Kündigungsinteresse im Hinblick auf eine Sanierung aktuell und konkret sein müsse. In einem Fall, da das Bauvorhaben noch nicht konkret und die Art der geplanten Arbeiten sowie ihre Auswirkungen auf die Mieträumlichkeiten noch nicht verbindlich feststanden, verneinte das Bundesgericht ein schützenswertes Kündigungsinteresse (BGE 4A_425/2009 vom 11. November 2009). In einem weiteren Urteil wurde ein schutzwürdiges Interesse des Vermieters verneint und ein Mieter vor der Kündigung geschützt, weil letzterer angeboten hatte, die Wohnung während der geplanten Sanierung vorübergehend zu verlassen (BGE 4A_414/2009 vom 9. Dezember 2009): «Das entscheidende Element für die Frage, ob eine Missbräuchlichkeit vorliegt oder nicht, liegt in den Verzögerungen oder der Erschwerung der Arbeiten bei einem Verbleib des Mieters im Mietobjekt. Sind solche Verzögerungen oder Komplikationen nicht zu befürchten, so ist die Kündigung im Hinblick auf die Ausführung dieser Arbeiten grundsätzlich nicht gerechtfertigt. Sicher vermag der Mieter, der über eine andere Wohnmöglichkeit verfügt, so gegenüber anderen Mietern im Vorteil sein, die diese Möglichkeit nicht haben. Das grundsätzliche Recht des Vermieters, einem Mieter zu kündigen, der die Arbeiten behindert, darf aber nicht dazu führen, dass der Vermieter

auch einem Vertragspartner kündigen kann, der die Arbeiten nicht behindert.»

Diese Erkenntnisse sind von zentraler Bedeutung für die Planung einer Sanierung. Ist im Hinblick auf eine Renovation vorgesehen, dass die bestehenden Mietverhältnisse aufgelöst werden, sind diese Erwägungen unbedingt zu berücksichtigen. Als Architekt, der von Verzögerungen des Bauvorhabens direkt betroffen ist, tut man in diesem Zusammenhang gut daran, den Bauherrn darauf aufmerksam zu machen, dass das Bauvorhaben so weit geplant werden muss, dass konkret darüber Auskunft gegeben werden kann, welche Arbeiten vorgesehen sind und welche Auswirkungen sie auf die Mieträumlichkeiten haben, bevor die Kündigungen ausgesprochen werden.

Isabelle Vogt, www.luksundvogt.ch.

Hinweis: Zu aktuellen Entwicklungen im Mietrecht führt das Institut für Rechtswissenschaft und Rechtspraxis der Universität St. Gallen jedes Jahr praxisnahe Veranstaltungen durch. Die nächste Veranstaltung findet am 10. Dezember 2010 in Zürich statt. Weitere Informationen unter www.irlp.unisg.ch.

