Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 77 (2002)

Heft: 4

Rubrik: Recht

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: 05.05.2025

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

Dr. iur. Salome Zimmermann Oertli

Schriftliche Anfragen an:
SVW
Rechtsdienst
Bucheggstrasse 109
8057 Zürich

Telefonische Auskünfte:
01/362 42 40
Mo–Do 8.30–11.30 Uhr
ruedi.schoch@svw.ch
salome.zimmermann@svw.ch

Ausgestaltung von Mietverträgen bei Abbruch- oder Umbauobjekten

Bei der Vermietung von Wohnungen in Abbruch- oder Umbauobjekten für die Zeit bis zur Ausführung des Bauvorhabens besteht die Gefahr, dass der Baubeginn verzögert wird, weil Mieter wegen einer Erstreckung des Mietverhältnisses nicht rechtzeitig ausziehen. Sorgfältig formulierte Klauseln im Mietvertrag können dies verhindern.

Nach Art. 272a Abs. 1 Buchst. d OR ist die Erstreckung ausgeschlossen, wenn der Mietvertrag im Hinblick auf einen bevorstehenden Umbau und Abbruch ausdrücklich nur für die beschränkte Zeit bis zum Baubeginn oder bis zum Erhalt der erforderlichen Bewilligung abgeschlossen wurde. Der Gesetzgeber wollte mit dieser Bestimmung vermeiden, dass Wohnungen in solchen Objekten leer stehen, nur weil der Vermieter befürchtet, dass sich der Baubeginn verzögert, weil Mieter nicht rechtzeitig aus ihren Wohnungen ausziehen.

Befristetes oder unbefristetes Mietverhältnis?

Soll die Genossenschaft solche «Lückenfüller»-Mietverträge als befristete oder unbefristete Mietverhältnisse abschliessen[1]? In der Literatur gibt es zwei Theorien:
Nach Higi[2] wird ein unbefristeter Mietvertrag abgeschlossen, weil nur das Ereignis, das zur Beendigung des Mietvertrages führt, sicher ist, d.h. der Baubeginn und nicht dessen Zeitpunkt. Dies bedeutet, dass auf den Baubeginn hin eine Kündigung ausgesprochen werden muss[3]. Hingegen ist die Erstreckung des Mietverhältnisses über den Zeitpunkt der Vertragsbeendigung hinaus aufgrund von Art. 272a Abs. 1 Buchst. d OR ausgeschlossen, weil der Mietvertrag in Hinblick auf ein bevorstehendes Umbau- und Abbruchobjekt ausdrücklich nur für die beschränkte Zeit bis zum Baubeginn oder bis zum Erhalt der erforderlichen Bewilligung abgeschlossen wurde. Vorteil dieser Auffassung ist, dass es keine Rolle spielt, wenn sich der Baubeginn verschieben sollte, da erst der definitive Auszugszeitpunkt dem Mieter mitgeteilt werden muss.
Nach dem Bundesgericht und der Mehrheit der Autoren liegt ein befristeter Vertrag vor, der bei Eintritt der Bedingung – Baubeginn bzw. Erhalt der Baubewilligung – automatisch endet. Er muss nicht gekündet werden. Unproblematisch ist diese Auffassung, wenn der Zeitpunkt, in dem mit dem Bau begonnen wird, unumstösslich feststeht. Erfolgt eine Verzögerung des Baubeginns, muss der auslaufende Vertrag durch einen neuen befristeten Vertrag ersetzt ▶

werden, was wohl einmal zulässig, mehrmals aber problematisch ist. Ein weiterer Nachteil dieser Theorie ist, dass Mietzinserhöhungen aufgrund von Hypothekarzinserhöhungen nicht zulässig sind[4].
Die erste Theorie überzeugt sowohl in praktischer als auch in juristischer Hinsicht mehr, entspricht sie doch klar dem Wortlauf von Art. 272a Abs. 1 Buchst. d OR. Demnach wird mit Vorteil ein unbefristetes Mietverhältnis abgeschlossen. Deutet der Wortlaut eines bestehenden Vertrages auf ein befristetes Mietverhältnis, empfehlen wir, sich nicht darauf zu verlassen, dass der Mietvertrag ohne Kündigung endet, sondern dennoch das Kündigungsformular zu schicken und in der Begründung zu erklären, der Vertrag ende nach seinem Wortlaut ohne Kündigung, doch werde das Kündigungsformular vorsorglich für den Fall zugestellt, dass eine Kündigung erforderlich wäre.

Erforderliche Vertragsbestimmungen. Das Gesetz verlangt, dass der Vertrag «ausdrücklich» nur für die beschränkte Zeit bis zum Baubeginn oder bis zum Erhalt der entsprechenden Bewilligung abgeschlossen wird. Ausdrücklich bedeutet, dass im Vertrag eine entsprechende Bestimmung enthalten sein muss; nur dass man beim Vertragsabschluss das Bauvorhaben erwähnt hat, genügt nicht, ebenso nicht, dass es im Jahresbericht oder an der Generalversammlung erwähnt wird. In der Vertragsbestimmung muss nicht nur das Bauvorhaben selber festgehalten werden, sondern insbesondere der Zeitpunkt, bis zu dem der Mieter/die Mieterin in der Liegenschaft verbleiben kann. Dies kann der Beginn der Bauarbeiten, der Erhalt der Abbruchbewilligung[5] oder der Erhalt der Baubewilligung sein.
Im Mietvertrag muss die kürzeste zulässige Kündigungsfrist, nämlich drei Monate, und als Kündigungstermin das Ende eines jeden Monats gewählt werden[6]. Weiter muss unter «Bemerkungen» die nachfolgende Klausel eingefügt werden: *Die Liegenschaft x-str. wird voraussichtlich im Sommer 2003 abgebrochen. Dieses Mietverhältnis wird deshalb ausdrücklich nur für die beschränkte Zeit bis zum Baubeginn abgeschlossen. Nach einer Kündigung durch die Genossenschaft ist die Erstreckung nach Art. 272a Abs. 1 Buchst. d OR ausgeschlossen.*

Was ist ein Umbau- oder Abbruchprojekt? Nach Art. 272a Abs. 1 Buchst. d OR muss zum Ausschluss der Erstreckung im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages ein konkretes und ernsthaftes[7] Abbruch- bzw. Umbauprojekt bestehen. Damit genügt es nicht, dass sich der Vorstand mit dem Gedanken trägt, die Liegenschaft in den nächsten vier bis sechs Jahren abzubrechen; blosse Vorprojekte und Projektstudien sind auch ungenügend.
Verlangt wird aber nicht, dass das Projekt baureif ist oder sogar dass die Baubewilligung bereit vorliegt. Genügend ist beispielsweise, wenn ein Architekturbüro das Projekt soweit ausarbeitet, dass es der Generalversammlung vorgelegt werden kann. Ist das Projekt noch nicht so weit gediehen, empfiehlt es sich, beispielsweise auf drei Jahre befristete Mietverträge abzuschliessen, aber auch hier das Bauvorhaben im Vertragstext zu erwähnen[8]. Eine Erstreckung ist in diesem Fall zwar nicht ausgeschlossen, doch wird der Umstand, dass der Mieter schon beim Vertragsabschluss das Bauvorhaben kannte, bei der Bemessung der Erstreckungsdauer berücksichtigt, d.h., er führt zu einer kürzeren Erstreckung.
In der nächsten Nummer werden wir die genossenschaftsrechtliche Seite von Abbruch- und Umbauvorhaben behandeln.

[1] Der Vertragsablauf steht bei unbefristeten Mietverhältnissen erst fest, wenn die Kündigung ausgesprochen wurde, während das befristete Mietverhältniss mit Ablauf der Vertragsdauer ohne Kündigung endet.

[2] Zürcher Kommentar, N 39 zu Art. 272a OR

[3] Higi, a. a. O.

[4] Mietzinserhöhungen können nur auf den nächsten Kündigungstermin hin mitgeteilt werden (Art. 269d Abs. 1 OR) und befristete Verträge haben keinen Kündigungstermin. Denkbar ist es, solche Verträge – sofern sie für fünf und mehr Jahre abgeschlossen wurden – zu indexieren. Damit sind Mietzinserhöhungen entsprechend der Erhöhung des Landesindexes der Konsumentenpreise zulässig.

[5] a. M. allenfalls Lachat/Stoll/Brunner, 30.2.1, welche bei N19, nicht aber bei N23 die Abbruchbewilligung erwähnen.

[6] Beim Kündigungstermin «auf Ende jeden Monats ausser auf Ende Dezember» ist «ausser auf Ende Dezember» durchzustreichen, wenn der Baubeginn auch auf Anfang Januar fallen könnte.

[7] Lachat/Stoll/Brunner, 30.2.1., S. 561

[8] z. B. mit den folgenden Wortlaut: «Die Mieter nehmen zur Kenntnis, dass dieses Mietverhältnis bis zum 31. März 2005 befristet wird, weil die Genossenschaft beabsichtigt, die Liegenschaft abzureissen und durch einen Neubau zu ersetzen. Die Mieter können nicht damit rechnen, länger in der Wohnung bleiben zu können.»

In Kürze

Mietzinsreduktionen während umfassender Renovationen

Das Zürcher Obergericht hat entschieden, dass bei der Berechnung der Mietzinserhöhung aufgrund einer umfassenden Renovation als Investitionskosten auch der Betrag einer Mietzinsreduktion berücksichtigt werden darf, welche die Vermieterin den Mietern beispielsweise für Lärmimmissionen während der Umbauzeit gewährt (MRA 5/2001 S. 139f).

Kündigung nach Art. 257f OR

Das Bundesgericht hat in einem neueren Entscheid einmal mehr betont, dass der Zeitraum, der zwischen der letzten Verwarnung und der Kündigung verstreicht, ein Indiz dafür ist, wie viel Toleranz der Vermieter gezeigt hat. Je grösser der Zeitraum ist, desto höher darf die Toleranz des Vermieters gegenüber der dem Mieter vorgeworfenen Störung angenommen werden. Es ist deshalb den Genossenschaften zu empfehlen, wirklich beim nächsten auf die Mahnung folgenden Wiederholungsfall zu künden bzw. gleich nach Ablauf der Frist, die in der Mahnung zur Beseitigung eines störenden Zustandes angeführt wurde. Damit zeigen sie, dass sie die Störung wirklich nicht tolerieren wollen (MRA 5/2001 S. 152).

Kosten für Schädlingsbekämpfung

Kosten, die aus der Bekämpfung des Schädlingsbefalls einer Wohnung entstehen, muss der Vermieter bezahlen; sie gehören nicht zum kleinen Unterhalt. Kann der Vermieter jedoch beweisen, dass der Mieter den Schädlingsbefall verursacht hat, muss der Mieter die Kosten der Schädlingsbekämpfung übernehmen.