Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 85 (2010)

Heft: 11

Werbung

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 18.07.2025

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

dass eine Kündigung wegen unbewilligter Untervermietung nur dann erfolgen darf, wenn die Untervermietung den Bewilligungskriterien von Art. 262 OR nicht entspricht. Dies wäre z.B. der Fall, wenn der Untervermieter aus der Untervermietung einen Gewinn erwirtschaften würde.

Kündigung des Mietvertrages, um eine Nutzungsänderung zu erwirken[4]

Im Zentrum der Genfer Innenstadt wird seit 1912 im Erdgeschoss einer Liegenschaft ein Restaurant betrieben. Im Mai 2006 kündigte der Vermieter den Mietvertrag mit Wirkung auf Ende April 2007. Auf Nachfrage des Mieters begründete der Vermieter die Kündigung damit, dass er die Räumlichkeiten nicht mehr als Restaurant vermietet haben möchte. Er wünsche eine Umnutzung des Mietobjekts.

Das Bundesgericht hielt dazu fest, dass es einem Vermieter freistehe, in einem Mietvertrag einen bestimmten Nutzungszweck für ein von ihm vermietetes Objekt vorzuschreiben. Damit verpflichte sich der Vermieter aber nicht, den von ihm festgelegten Nutzungszweck auf alle Ewigkeiten unverändert beizubehalten. Es treffe zwar zu, dass sich ein Vermieter widersprüchlich verhalte, wenn er eine von ihm vorgeschriebene Nutzung eines Mietobjekts nachträglich ändere. Dennoch stehe es ihm frei, seine Meinung bezüglich dem Verwendungszweck eines Mietobjektes zu ändern. Ein solcher Meinungsumschwung kann auch nicht unter Berufung auf Art. 2 ZGB (Pflicht zum Handeln nach Treu und Glauben) unterbunden werden.

Im vorliegenden Fall kommt hinzu, dass das fragliche Mietobjekt seit mehr als neunzig Jahren als Restaurant genutzt wird und in der Zwischenzeit in der Genfer Innenstadt eine tiefgreifende Umnutzung der Immobilien stattgefunden hat. Das Mietobjekt, in dem sich das Restaurant befinde, stehe heute an einer Prestigelage. In einem solchen Umfeld sei ein Restaurant mit den damit einhergehenden Immissionen verständlicherweise auch weniger gern gesehen. Zumal eine Umnutzung auch für die anderen Mietobjekte im Umfeld eine Wertsteigerung darstellen könne. Unter diesen Umständen stehe der Wunsch der Vermieterin – 15 Jahre nach dem Abschluss des jetzt gekündigten Mietvertrages –, das Mietobjekt umzunutzen, im Einklang mit dem Grundsatz des «Handelns nach Treu und Glauben». Darüber hinaus lasse das Mietrecht eine Kündigung, um eine Nutzungsänderung zu erwirken, ohne weiteres zu.

Ausserordentliche Kündigung des Mietvertrages wegen Zahlungsverzug[5]

Der Pächter bezahlte seinen Pachtzins nicht. Der Verpächter schrieb ihm einen Brief, in dem er den Ausstand einforderte und auf Ziffer 4.2. des Pachtvertrages verwies. Darin wird Art. 282 OR wiedergegeben. Dieser entspricht – mit Ausnahme der zu setzenden Fristen – wortwörtlich Art. 257d OR. Art. 282 beziehungsweise 257d OR zeigen auf, wie der Verpächter/Vermieter vorgehen muss, damit er bei Zahlungsverzug ein Pacht- beziehungsweise Mietverhältnis ausserordentlich kündigen kann.[6] In der Folge bezahlte der Pächter immer noch nicht und der Vermieter kündigte das Pachtverhältnis ausserordentlich. Der Pächter focht diese Kündigung an.

Das Bundesgericht hielt bezüglich des Vorgehens des Verpächters – wobei dies analog für den Vermieter gilt – fest, dass dieser dem Pächter in der Zahlungsaufforderung unmissverständlich mitteilen muss, dass ihm die ausserordentliche Kündigung drohe, wenn er den Ausstand nicht innert Frist begleiche. Ein einfacher Verweis auf die entsprechende Gesetzesbestimmung oder auf eine Vertragsbestimmung, welche die entsprechende Gesetzesbestimmung wiedergibt, genüge nicht.

Kündigung des Mietvertrages ohne Ausschluss aus der Genossenschaft[7]

Auf diesen für das genossenschaftsrechtliche Mietverhältnis ausserordentlich wichtigen Gerichtsentscheid wird an dieser Stelle nur summarisch eingegangen. Zur Vertiefung wird auf den Beitrag in *wohnen* 4/2010, Seiten 55/56, verwiesen.

Die Genossenschaft kündigte das Mietverhältnis mit einem Genossenschaftsmieter, ohne diesen zuvor aus der Genossenschaft ausgeschlossen zu haben. Der Genossenschaftsmieter focht die Kündigung des Mietvertrages an. Er machte geltend, dass eine Kündigung des Mietvertrages mit einem Genossenschaftsmieter nur dann zulässig sei, wenn dieser zuvor aus der Genossenschaft ausgeschlossen worden sei.

Das Bundesgericht verdeutlichte seine bisherige Rechtsprechung zu diesem Thema dahingehend, dass, wenn das zwischen dem Genossenschaftsmieter und der Genossenschaft bestehende genossenschaftliche Verhältnis und der Mietvertrag nicht durch eine Vereinbarung (z.B. in den Statuten) gekoppelt sind, die Genossenschaft den Mietvertrag kündigen kann, ohne den Genossenschaftsmieter aus der Genossenschaft auszuschliessen. Die Kündigung des Mietvertrags setzt allerdings voraus, dass der Kündigungsgrund auch einen Ausschluss aus der Genossenschaft zulassen würde.

Zur Vermeidung unnötiger Prozessrisiken empfiehlt der SVW-Rechtsdienst, trotz dieses genossenschaftsfreundlichen Entscheides dennoch nach dem bisher praktizierten Grundsatz: «Keine Kündigung ohne vorgängigen Ausschluss» vorzugehen.

1 **BGE 135 III 591**
2 **Art. 38 Abs. 2 WEG:**
Die Nebenkosten können dem Mieter gesondert nach Aufwand verrechnet werden. Es betrifft dies insbesondere Heizung und Warmwasser, Stromverbrauch, Hauswartkosten und Gartenunterhalt sowie öffentliche Abgaben wie Objektsteuern, Strassenbeleuchtungsprämien, Gebäudeversicherungsprämien, Kehrichtabfuhrgebühren, Wasserzins und Abwasserreinigungsgebühren.
Art. 25 VWEG:
– Die Nebenkosten werden dem Mieter gesondert nach Aufwand berechnet. Es sind dies alle Kosten, die mit dem Gebrauch der Mietsache im Zusammenhang stehen, einschliesslich der dadurch bedingten öffentlichen Abgaben.
– Als Nebenkosten gelten neben den in Artikel 38 des Gesetzes genannten insbesondere die Kosten für
a. Treppenhausreinigung;
b. Anschlüsse an Radio und Fernsehen;
c. Prämien von Bürgschaftsgenossenschaften;
sowie die Betriebskosten von
d. Heizungs- und Warmwasseraufbereitung;
e. Gemeinschaftsanlagen und
f. Aufzüge.
– Das Bundesamt kann die Pauschalierung einzelner Positionen sowie den monatlichen Vorausbezug für Nebenkosten bewilligen.
3 **BGE 136 III 186**
4 **BGE 136 III 190**
5 **BGE 136 III 196**
6 **Art. 282 OR:**
a Ist der Pächter nach Übernahme der Sache mit der Zahlung fälliger Pachtzinse oder Nebenkosten im Rückstand, so kann ihm der Verpächter schriftlich eine Zahlungsfrist von mindestens 60 Tagen setzen und ihm androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Pachtverhältnis gekündigt werde.
b Bezahlt der Pächter innert der gesetzten Frist nicht, so kann der Verpächter das Pachtverhältnis fristlos, bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen.
7 **BGE 136 III 65**

Anzeige

Wohnüberbauung Katzenbach
2. Etappe
Zürich Seebach

MIT UNS SIND AUS 59 ALTEN REIHEN-EINFAMILIEN-HÄUSERN 118 MODERNE WOHNUNGEN ENTSTANDEN.

Infos über Referenzobjekte:
elektro-compagnoni.ch

ELEKTRO COMPAGNONI