

Recht

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **86 (2011)**

Heft 3

PDF erstellt am: **21.07.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.



Ruedi Schoch

Schriftliche Anfragen an:

SVW
 Rechtsdienst
 Bucheggstrasse 109
 8042 Zürich

Telefonische Auskünfte:

044 362 42 40
 Mo–Do 8.30–11.30 Uhr
 ruedi.schoch@svw.ch
 enrico.magro@svw.ch

Kündigung wegen umfassender Sanierung

Verschiedene Genossenschaften stehen heute oder in näherer Zukunft vor dem Problem, dass ihre Liegenschaften grundlegend saniert oder sogar abgebrochen werden müssen. In diesem Zusammenhang tun sie gut daran, einerseits die genossenschaftlichen Voraussetzungen der Statuten zu beachten und sich andererseits in mietrechtlicher Hinsicht korrekt zu verhalten, damit das Bauvorhaben nicht durch Erstreckungen verzögert wird. Der nachfolgende Beitrag befasst sich nur mit mietrechtlichen Fragestellungen.

In einem Entscheid vom 12. November 2008¹ hatte sich das Bundesgericht erstmals mit der Frage auseinanderzusetzen, ob eine Kündigung wegen bevorstehender Renovationsarbeiten grundsätzlich nach Art. 271 Abs. 1 OR als anfechtbar zu betrachten ist, wenn diese Renovation dem Mieter zumutbar ist. Bis zu diesem Zeitpunkt wurde gestützt auf einen Teil der Lehre sowie untere Gerichtsinstanzen teilweise davon ausgegangen, dass eine Kündigung nur dann zulässig sei, wenn die umfassenden Sanierungsarbeiten für den Mieter unzumutbar² seien. Oder anders ausgedrückt: Der Vermieter sei gemäss dieser Rechtsauffassung nicht zur Kündigung berechtigt, wenn die Arbeiten dem Mieter zugemutet werden können bzw. von diesem zu akzeptieren seien.

Legitimes Interesse des Vermieters

Im oben erwähnten Entscheid hat dann das Bundesgericht diese Ansicht verneint und

ausgeführt, dass es durchaus einem legitimen Interesse des Vermieters entsprechen könne, ein Mietverhältnis aufzulösen, um die Arbeiten rasch und günstig durchzuführen, anstatt eine länger dauernde Renovationsphase mit Mietzinsreduktionen in Kauf nehmen zu müssen. Der Entscheid über die Art und den Umfang der Sanierung sei dabei grundsätzlich ausschliessliche Sache des Vermieters, der ein legitimes Interesse daran haben könne, die Mietverhältnisse auch aufzulösen. Weiter stellte das Bundesgericht fest, dass es unbeachtlich sei, ob sich der Mieter bereit erkläre, die Unannehmlichkeiten in Kauf zu nehmen und im Mietobjekt verbleiben zu wollen oder nicht.

Eine Kündigung des Vermieters wäre aufgrund dieser Rechtsprechung nur dann als missbräuchlich zu bezeichnen, wenn bloss geringfügige Renovations- oder Umbauarbeiten geplant sind, die ohne weitere Nachteile in zeitlicher, organisatorischer oder finanzieller Hinsicht auch mit Verbleib der Mieter in den Wohnungen durchgeführt werden können. Zu denken ist beispielsweise an das reine Malen der Wohnung oder eine Aussenrenovation ohne Ersatz der Fenster und dergleichen. In solchen Fällen würde eine aus diesem Grund ausgesprochene Kündigung wohl weiterhin – und zu Recht – als missbräuchlich bezeichnet werden.

Baugesuch notwendig

In einem zweiten Entscheid vom 11. November 2009³ und damit ein Jahr später, stellte das Bundesgericht ergänzend fest, dass das Kündigungsinteresse der Vermieterin aktuell und konkret sein müsse. Bei Fehlen eines Baugesuches oder einer Baugenehmigung könne unter Umständen eine

«verhöhte Vorratskündigung» vorliegen. Dieser Entscheid wurde in der juristischen Literatur je nach Sichtweise unterschiedlich beurteilt.⁴ Kritisiert wurde dabei aus Vermietersicht insbesondere, dass es nicht darauf ankommen könne, ob bereits eine Baubewilligung beantragt oder die Bauarbeiten schon vergeben worden seien, weil dies häufig nicht in dem Zeitpunkt geschehe, in dem die Wohnungen bereits gekündigt werden müssten. Demgegenüber ist festzuhalten, dass ein bereits bewilligtes Baugesuch in einem Schlichtungsverfahren auch Vorteile hat, weil nämlich geltend gemacht werden kann, dass sofort mit der Sanierung begonnen werden kann. Entsprechend dürfte die Erstreckungsdauer kürzer ausfallen.

In einem weiteren Entscheid vom 9. Dezember 2009 hat das Bundesgericht dann ein schutzwürdiges Interesse an der Kündigung verneint, weil der betroffene Mieter angeboten hatte, die Wohnung während der geplanten Sanierung vorübergehend zu verlassen.⁵ Vor einer Kündigung wäre damit geschützt, wer die Möglichkeit hat, den Sanierungsarbeiten auszuweichen. Ein Nachbar, der diese Möglichkeit nicht hat, könnte die Kündigung dagegen nicht mit Erfolg anfechten. Das besagte Urteil könnte denn auch viele neue Streitfragen auslösen, weil nämlich die Absicht des Mieters, ob er eine Wohnung während der Sanierungszeit benützen will oder nicht, im Zeitpunkt der Kündigung durch den Vermieter noch gar nicht feststeht. Damit würde aber dem Mieter die Möglichkeit gegeben, eine wegen einer umfassenden Renovation ausgesprochene Kündigung missbräuchlich werden zu lassen, indem er vorbringt, dass er während der Dauer der Renovationsarbeiten auf das Mietobjekt verzichtet. Diese sich erst im



Nachhinein ergebende Situation darf aber unseres Erachtens der Vermieterin nicht entgegengehalten werden, zumal sie ausserhalb des Willensbereiches der Vermieterin liegt. Damit muss aber auch ein missbräuchliches Verhalten entfallen.

Sozialpolitisch motivierte Kündigung geschützt

Im soeben besprochenen Fall konnte die Kündigung aber aus anderen Gründen für gültig erklärt werden. Der Mieter jener Wohnung war Junggeselle und hatte diese 5½-Zimmer-Wohnung im Zentrum von Lausanne nur noch als Zweitwohnung benutzt. Die Vermieterin beabsichtigte aber, die Wohnung nach der Renovation einer Familie mit Kindern zur Verfügung zu stellen. Dazu hat das Bundesgericht festgehalten, dass eine Kündigung mit einem aus sozialer Sicht wünschbaren Ziel mangels persönlichen Interesses des Mieters nicht als missbräuchlich erkannt werden dürfe. Der Entscheid enthält damit insbesondere auch Überlegungen, die im genossenschaftsrechtlichen Mietverhältnis herangezogen werden können. Familienwohnungen werden mit der Zeit und insbesondere wenn die Kinder «ausgeflogen» sind, häufig nur noch durch Einzelpersonen benutzt, denen auch kleinere Wohnungen genügen könnten. Mit der hier vertretenen Entscheidung wird eine sozialpolitisch motivierte Kündigung höchststrichterlich geschützt.

In einem neusten Entscheid vom 1. Juli 2010⁶ hat das Bundesgericht dann erklärt, dass eine Kündigung nicht nur im Hinblick auf eine umfassende Sanierung, sondern im Ausnahmefall auch bei Teilarbeiten (wie Einbau eines Lifes) als zulässig zu betrachten ist, sofern dafür bisher den Mietobjekten zustehende Flächen benötigt werden. Im besagten Umbauprojekt hätte der Verbleib der Mieterschaft die durchzuführenden Arbeiten sicherlich erschwert und die Kündigung der betroffenen Mietverhältnisse wurde für zulässig erachtet.

Verzögerungen vermeiden

Wie dargestellt sind Kündigungen im Zusammenhang mit umfassenden Sanierungen mietrechtlich korrekt durchzuführen. Sie unterliegen allenfalls gewissen Schwierigkeiten, bei denen es sich lohnt, sich zur gesamten Problematik beraten zu lassen, bevor die Kündigungen ausgesprochen worden sind. Es muss nämlich tunlichst vermieden werden, dass infolge anfechtbarer Kündigungen das Bauvorhaben um mindestens drei Jahre (Kündigungsschutz nach einem erfolgreichen Verfahren) verzögert wird.

Neben der eigentlichen Kündigung besteht natürlich auch die Möglichkeit, vorgängig bereits entsprechende Mietvertragsklauseln zu vereinbaren, die einen rechtzeitigen Baubeginn sicherstellen helfen. Der Gesetzgeber hat dazu festgehalten, dass eine Erstreckung ausgeschlossen ist bei der Kündigung eines Mietvertrages, welcher im Hinblick auf ein bevorstehendes Umbau- oder Abbruchvorhaben ausdrücklich nur für die beschränkte Zeit bis zum Baubeginn oder bis zum Erhalt der erforderlichen Bewilligung abgeschlossen wurde.⁷ Dies ist eine wichtige Ausnahme vom Grundsatz, dass der Mieter ansonsten nicht im Voraus auf eine Erstreckung des Mietvertrages verzichten kann. Die genannte Bestimmung soll verhindern, dass im Vorfeld eines Umbaus oder eines Abbruchs die Räumlichkeiten nicht mehr vermietet werden, um eine Verzögerung der geplanten Arbeiten durch Mieterstreckungen zu vermeiden. In der Praxis zeigt es sich, dass die Nachfrage nach günstigem Mietwohnraum, auch wenn er nur vorübergehend benutzt werden kann, gross ist. Beachtet werden muss aber, dass dieser Erstreckungsausschluss gewissen Voraussetzungen unterliegt:

Einerseits muss bereits zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses und der Aufnahme einer entsprechenden Klausel ein konkretes und ernsthaftes Projekt für den Umbau oder Abbruch der Liegenschaft vorliegen. Andererseits ist erforderlich, dass die Befristung dieses konkreten Projektes erfolgt. Mit diesen etwas strengen Voraussetzungen soll vermieden werden, dass diese Klausel automatisch Aufnahme in viele Mietverträge findet, bei denen sie dann gar nicht berechtigt wäre. In der juristischen Lehre sind betreffend dieses Artikels Differenzen vorhanden, da die einen davon ausgehen, dass

damit ein befristetes Mietverhältnis abgeschlossen wird, welches nicht mehr separat zu kündigen ist, während andere die Auffassung vertreten, es handle sich um ein unbefristetes Mietverhältnis. Davon ausgehend, dass im Zeitpunkt der Aufnahme eines Erstreckungsausschlusses gar noch nicht genau feststeht, wann die Liegenschaft abgebrochen wird, dürfte es häufiger und unabhängig von der obigen juristischen Diskussion von Vorteil sein, ein unbefristetes Mietverhältnis abzuschliessen. Selbstverständlich ist dann aber ein grosses Augenmerk auf eine form- und fristgerechte Kündigung zu legen. Die vorliegende Problematik der Ausgestaltung von Mietverträgen bei Abbruch- oder Umbauobjekten ist zudem bereits in *wohnen* 4/2002 abgehandelt worden.

In Kürze

Hypothekarischer Referenzzinssatz bleibt bei 2,75 Prozent

Gemäss der Medienmitteilung des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) vom 1. März 2011 verbleibt der hypothekarische Referenzzinssatz bei 2,75 Prozent. Der dafür massgebende Durchschnittszinssatz der inländischen Hypothekarforderungen ist zwar von 2,65 auf 2,59 Prozent gesunken. Infolge der geltenden Rundungsregel führt dies aber nicht zu einem Referenzzinssatz von 2,5 Prozent. Dieser wird erst erreicht, wenn der Wert auf oder unter 2,43 Prozent sinkt. Dies ist aber nicht gerade zu erwarten, da die zwei- bis fünfjährigen Hypotheken in der letzten Zeit doch etwas angestiegen sind.

damit ein befristetes Mietverhältnis abgeschlossen wird, welches nicht mehr separat zu kündigen ist, während andere die Auffassung vertreten, es handle sich um ein unbefristetes Mietverhältnis. Davon ausgehend, dass im Zeitpunkt der Aufnahme eines Erstreckungsausschlusses gar noch nicht genau feststeht, wann die Liegenschaft abgebrochen wird, dürfte es häufiger und unabhängig von der obigen juristischen Diskussion von Vorteil sein, ein unbefristetes Mietverhältnis abzuschliessen. Selbstverständlich ist dann aber ein grosses Augenmerk auf eine form- und fristgerechte Kündigung zu legen. Die vorliegende Problematik der Ausgestaltung von Mietverträgen bei Abbruch- oder Umbauobjekten ist zudem bereits in *wohnen* 4/2002 abgehandelt worden.

- 1 Vergleiche BGE 4A_399/2008
- 2 Gemäss Art. 260 OR
- 3 Vergleiche BGE 4A_425/2009
- 4 Eher zustimmend Irene Spyni, *Missbrauchsgesetzgebung – Neue Rechtsprechung*, Seminar vom 18. Juni 2010, Seite 4 – ablehnend MRA 5/09, Seite 184 ff.
- 5 BGE 4A_414/2009 sowie MP2/10, Seite 134 ff. sowie MRA 3/10, Seite 140 ff.
- 6 BGE 4A_227/2010
- 7 Vergleiche Art. 272a Abs. 1 lit. d. OR

Anzeige

ROHRMAX®

**Verstopfte Abläufe...
Überschwemmung?**

24h-Service
0848 852 856
www.rohrmax.ch

...ich komme immer!

Vorbeugen, auch
beim Rohr!



Rohrreinigung • 24h-Ablaufnotdienst • Kanal-TV-Untersuchung • Inliner-Rohrsanierung • kostenlose Vorsorge-Rohrkontrolle • Lüftungsreinigung