

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 86 (2011)
Heft: 3

Werbung

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>



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 Spyri, 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

