

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 88 (2013)
Heft: 10: Haustechnik

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: 22.01.2025

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

KÜNDIGUNG WEGEN SANIERUNG

Plant eine Baugenossenschaft eine Sanierung oder einen Ersatzneubau, so muss sie – falls keine Ersatzlösung für den Mieter gefunden werden kann – eine Sanierungskündigung, also die Auflösung des bestehenden Mietverhältnisses, in Betracht ziehen. Das Bundesgericht hat sich in jüngerer Zeit vermehrt mit der Frage von deren Gültigkeit auseinandergesetzt.

Zu monatelangen Verzögerungen des Baubeginns kommt es im Zusammenhang mit einer Kündigung dann, wenn diese missbräuchlich und somit anfechtbar ist. Klar ist, dass ernsthaft geplante Arbeiten, die einen Verbleib des Mieters in der Wohnung unzumutbar machen, Grundlage für eine gültige Kündigung sind. Sofern die Arbeiten aber zumutbar sind, verdient die Frage der Gültigkeit der Sanierungskündigung eine genauere Betrachtung. Denn die Vermieterin hat die Wahl zwischen Kündigung oder Weiterführung des Mietverhältnisses. Nach altem Recht war die Vermieterin auch bei kleineren Sanierungsarbeiten gezwungen, das Mietverhältnis zu kündigen. Der neue Art. 260 OR soll nun den Mieter vor unnötigen Kündigungen schützen. Entscheidet sich die Vermieterin gegen eine Kündigung, so muss der Mieter Arbeiten in seiner Wohnung während des Mietverhältnisses dulden.

Keine automatische Missbräuchlichkeit

Entscheidet sich die Vermieterin für eine Kündigung, so hat der Mieter das Recht, die Kündigung wegen Missbräuchlichkeit anzufechten. Das Gericht hat dann zu prüfen, was der eigentliche Grund für die Kündigung ist. Was hat die Vermieterin dazu bewogen, das Mietverhältnis aufzulösen, obwohl sie die Sanierungsarbeiten auch unter Verbleib des Mieters im Objekt hätte durchführen können? In diesem Zusammenhang stellt sich insbesondere die Frage, ob sich ein Mieter automatisch auf Missbräuchlichkeit berufen kann, wenn er bereit ist, während zumutbaren Sanierungsarbeiten im Mietobjekt zu bleiben. Das Bundesgericht hat dies verneint in BGE 135 III 112. Im erwähnten Entscheid wird argumentiert, dass sich die Anfechtbarkeit einer Kündigung alleine auf Art. 271 Abs. 1 OR

und auf Art. 271a Abs. 1 OR stützt. Hätte der Gesetzgeber diesen Fall der Sanierungskündigung für anfechtbar erklären wollen, so hätte er diesen Fall in den Missbrauchstatbeständen in Art. 271a Abs. 1 OR geregelt. Auch Art. 260 OR sehe keinen Missbrauchstatbestand vor.

Die Frage, ob eine missbräuchliche Kündigung vorliegt, beantwortet sich deshalb alleine nach der Generalklausel von Art. 271 Abs. 1 OR, dem Verbot der treuwidrigen Kündigung. Ein Verstoss gegen Treu und Glauben ist zu bejahen, wenn die Kündigung auf keinem schüt-

terinformation dieses Risiko stark vermindern.

Mögliche Kündigungen durch Mieter. Kündigt ein Mieter kurz vor Baubeginn, kann es zu Leerständen kommen und somit zu finanziellen Einbussen. Man könnte sich in diesem Fall aber auch überlegen, neue Mietverträge abzuschliessen. Sind die Arbeiten zumutbar, so darf die Vermieterin während des laufenden, hier neu abgeschlossenen Mietverhältnisses sanieren. Allenfalls könnte man auch eine Zwischennutzung mit befristeten Mietverträgen in Erwägung ziehen.

Behinderungen der Arbeiten.

Ein weiterer Nachteil sind die möglichen Behinderungen und damit einhergehenden Verzögerungen der Sanierungsarbeiten aufgrund der Anwesenheit der Mieter im Mietobjekt, die zu Mehrkosten führen können.

Die Vermieterin kann sich also nicht auf den Grund des höheren Mietzinses bei Neuvermietung berufen, obwohl dieser Grund zumindest bei privaten Vermietern oft ausschlaggebend für die Kündigung ist. Wenn jedoch einer der oben genannten zulässigen Gründe gegeben ist,

wird ein Gericht diesen Grund nicht überprüfen.

Das Risiko von Anfechtungsklagen kann man auch ausschliessen, indem man mit den Mietern eine Auflösungsvereinbarung schliesst. Mit dieser kann ein Auszugstermin vereinbart werden, unter Verzicht auf die dem Mieter im Fall einer Kündigung zustehenden Rechte der Anfechtung und Erstreckung. Dies lohnt sich für den Mieter vor allem bei günstigen Wohnungen. Der Mieter kann dann bis knapp vor Baubeginn im Mietobjekt verbleiben, während eine Kündigung Monate vor Baubeginn ausgesprochen würde. ■

MYRIAM VORBURGER, RECHTSDIENST



Telefonische Auskünfte: 044 360 28 40
Mo–Do 8:30–11:30 Uhr

zenswerten Interesse beruht und somit schikanös ist oder wenn ein krasses Missverhältnis zwischen den Interessen des Mieters und den Interessen der Vermieterin besteht.¹ Die Vermieterin muss im Prozessfall beweisen, dass die Arbeiten durch den Verbleib des Mieters in der Wohnung erheblich erschwert oder verzögert würden. Sie könnte sich dabei auf folgende Nachteile berufen:

Arbeiten sind unzumutbar. Es ist der Rechtsprechung überlassen, was als zumutbar gilt, weshalb die Gefahr besteht, dass sich der Mieter wegen behaupteter Unzumutbarkeit gegen die Arbeiten wehrt, was zu erheblichen Mehrkosten für die Vermieterin führen kann. Allerdings könnte eine rechtzeitige Mie-

¹ BGE 132 III 737