

Kündigung bei Gesamtsanierungen



Dr. Peter Burkhalter und Dr. Boris Grell sind Rechtsanwälte bei Hodler & Emmenegger in Bern und Zürich (www.hodler.ch)

Sachverhalt

Die Mieter A und B bewohnten seit dem 1. April 1996 eine 5 1/2 - Zimmer Wohnung samt Garage, wobei sie in der Folge noch einen Abstellraum sowie einen Einstellplatz dazu mieteten. Am 10. Januar 2007 kündigte der Vermieter C den beiden Mietern formgerecht alle abgeschlossenen Mietverhältnisse auf Ende August 2007 mit der Begründung «umfassende Gesamtsanierung». Im Begleitschreiben führte der Vermieter C weiter aus, dass wegen der geplanten Sanierungsmassnahmen das Wohnen während der Sanierungsarbeiten im Mietobjekt absolut unzumutbar sei. Die geplanten Sanierungsmassnahmen umfassten die vollständige Auswechslung der Küchen, Bäder sowie sämtlicher Leitungsinstallationen; zudem wurden die Wohnungsgrundrisse verändert und die Wand- und Bodenbeläge erneuert.

Die von den Mietern rechtzeitig angerufene Schlichtungsbehörde ging von einer gültigen Kündigung aus und wies das Erstreckungsbegehren der Mieter ab. Auch das Mietgericht schützte die Kündigung des Vermieters, erstreckte jedoch das Mietverhältnis einmalig um 5 Monate. Das in der Folge angerufene Obergericht wies

die Klage der Mieter ebenfalls ab. Anschliessend gelangten die beiden Mieter mit der Beschwerde in Zivilsachen ans Bundesgericht mit dem Begehren, die Kündigung sei als rechtsmissbräuchlich zu erklären.

Rügen und gesetzliche Grundlagen

Die Mieter rügten vor Bundesgericht die Verletzung von Art. 260 Abs. 1 OR i.V.m. Art. 271 Abs. 1 OR: Aus Art. 260 Abs. 1 OR ergebe sich, dass eine Vermieterkündigung in Hinblick auf eine Sanierung nach Art. 271 Abs. 1 OR anfechtbar sei. Entscheidend sei daher, ob der Verbleib der Mieter im Mietobjekt während der Sanierungsarbeiten technisch möglich und dem Vermieter zumutbar sei. Sofern die Mieter im Mietobjekt verbleiben wollten, sei es darum vom Vermieter zu beweisen, dass es technisch nicht möglich wäre, die Sanierungsarbeiten trotz Verbleibs der Mieter im Mietobjekt durchzuführen.

Der Wortlaut von Art. 260 Abs. 1 OR sieht vor, dass der Vermieter Erneuerungen und Änderungen an der Mietsache nur vornehmen kann, wenn diese Arbeiten für den Mieter zumutbar sind und wenn das Mietverhältnis nicht gekündigt ist. Gemäss Art.

271 Abs.1 OR ist eine Kündigung anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst.

Erwägungen des Gerichts

Bislang hatte das Bundesgericht die Frage noch nicht zu entscheiden, ob eine Kündigung wegen bevorstehender Renovationsarbeiten allgemein nach Art. 271 Abs. 1 OR als anfechtbar zu betrachten ist, wenn diese dem Mieter zumutbar sind.

In seinen Erwägungen¹ analysierte das Bundesgericht zunächst die zu diesem Thema einschlägige Rechtslehre und verwies auf die Gesetzesmaterialien zum neuen Mietrecht, welches am 1. Juli 1990 in Kraft getreten ist. Das Bundesgericht hielt zunächst fest, dass der wohl überwiegende Teil der Lehre vom Grundsatz ausgeht, dass eine Kündigung in Hinblick auf die Sanierung eines Gebäudes nicht missbräuchlich ist. Mit Verweis auf den Willen des Gesetzgebers führt das Bundesgericht weiter aus, dass mit Art. 260 OR dem Vermieter zudem nicht verboten werden soll, während der Dauer des Mietverhältnisses Mängel an der Sache zu beheben oder Unterhaltsarbeiten auszuführen, welche über die Mängelbehebung oder den Unterhalt hinausgehen und zu Erneue-

ANZEIGE

Lucerne University of
Applied Sciences and Arts

HOCHSCHULE LUZERN

Wirtschaft

Institut für Finanzdienstleistungen Zug
IFZ, Grafenauweg 10, 6304 Zug

Tel 041 724 65 55
Fax 041 724 65 50
ifz@hslu.ch
www.hslu.ch/ifz

FH Zentralschweiz

MAS Immobilienmanagement

Master of Advanced Studies (Nachdiplomstudium)

Sie lernen

- Immobilienportfolios kompetent zu führen und zu optimieren
- die Immobilie als Produktionsfaktor von Unternehmen optimal zu nutzen
- komplexe Entwicklungsprojekte erfolgreich zu initiieren und umzusetzen

Nächster Studienstart: 16. September 2009

Leitung: Dr. Markus Schmidiger

Infoveranstaltungen: 05. Mai 2009, 18.00 Uhr im Au Premier, Zürich
19. Mai 2009, 17.15 Uhr am IFZ, Zug

Weitere Informationen unter www.hslu.ch/immobilien

rungen oder Änderungen der Sache führten. Im Übrigen fänden sich weder in der Botschaft des Bundesrats zum neuen Mietrecht noch in den entsprechenden parlamentarischen Beratungen Hinweise darauf, dass Art. 260 OR gleichzeitig das Kündigungsrecht des Vermieters hätte einschränken sollen.

Zwar zielt Art. 260 OR mittelbar auch darauf ab, sozialpolitisch unerwünschte Kündigungen zu vermeiden, doch schreibe die Bestimmung dem Vermieter nicht vor, jede dem Mieter zumutbare Erneuerung bzw. Änderung am Mietobjekt auch unter Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses vorzunehmen. Der Wortlaut von Art. 260 Abs. 1 OR schliesse zudem eine Kündigung nicht aus und wolle den Mieter auch nicht vor einer Kündigung, sondern nach erfolgter Kündigung vor Arbeiten am Mietobjekt schützen, die dem Mieter nur Unannehmlichkeiten, aber praktisch keinen Nutzen mehr bringen würden. Insofern habe Art. 260 OR (im Vergleich zur altrechtlichen Bestimmung) die Rechtstellung des Vermieters bei Renovations- und Umbauten zulasten des Mieters verbessert, wonach der Mieter ihm zumutbare Arbeiten während der Dauer eines Mietverhältnisses nicht mehr verhindern könne.

Nach den Ausführungen des Bundesgerichts ist der Entscheid über die Art und den Umfang einer Sanierung grundsätzlich ausschliesslich Sache des Vermieters. Dieser kann ein legitimes Interesse daran haben, die Mietverhältnisse aufzulösen, um die Arbeiten rasch und günstig zu erledigen, anstatt eine längerdauernde Renovationsphase mit Mietzinsreduktionen zugunsten der Mieter in Kauf zu nehmen. Insofern ist es auch irrelevant, ob eine reduzierte Weiterbenutzung des Mietobjekts durch den Mieter denkbar ist, weil ungeachtet dessen bei Grosssanierungen ein Verbleib des Mieters regelmässig mit beträchtlichen bautechnischen und organisatorischen Erschwerungen zulasten des Vermieters verbunden sein und zu einer Verzögerung der Bauarbeiten führen kann.

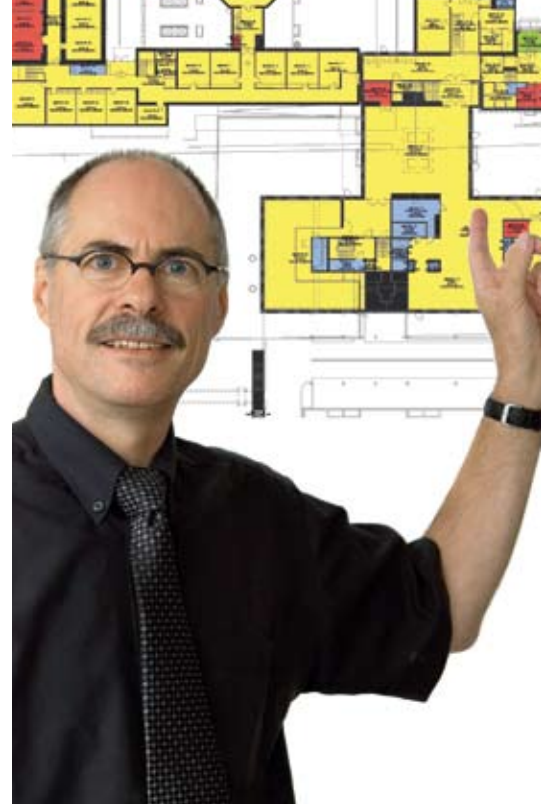
Das Bundesgericht nimmt mit seinem Entscheid, wonach Kündigungen bei zumut-

baren Änderungen oder Erneuerungen am Mietobjekt nicht ohne weiteres missbräuchlich und anfechtbar sind, ausdrücklich die sozialpolitisch unerwünschte Konsequenz von Kündigungen bestehender Mietverhältnisse bei anstehenden Grosssanierungen in Kauf. Immerhin weist das Bundesgericht aber darauf hin, dass eine Kündigung dann rechtsmissbräuchlich und somit nach Art. 271 Abs. 1 OR anfechtbar ist, wenn die besagten Arbeiten auch bei einem Verbleib des Mieters im Mietobjekt nicht oder nur unerheblich (zulasten des Vermieters) erschwert oder verzögert würden, beispielsweise beim Streichen von Wänden, blossen Aussenrenovationsarbeiten oder bei Balkonbauten.

Zusammenfassung

Art. 260 OR bietet dem Mieter bei anstehenden Renovations- oder Erneuerungsarbeiten und einer deswegen ausgesprochenen Kündigung keinen erhöhten rechtlichen Schutz; vielmehr beantwortet sich die Frage der Missbräuchlichkeit einer solchen Kündigung allein nach der Generalklausel von Art. 271 Abs. 1 OR. Allerdings ist eine Kündigung dann rechtsmissbräuchlich und anfechtbar, wenn bloss geringe Renovations- oder Umbauarbeiten geplant werden, die ohne weitere Nachteile zeitlicher, organisatorischer oder finanzieller Natur auch bei einem Verbleib des Mieters im Mietobjekt durchgeführt werden können. Vorliegend lag ein klarer Fall einer umfassenden Sanierung des Mietobjekts vor und lagen die erheblichen Einschränkungen des Vermieters bei einem Verbleib der Mieter im Mietobjekt auf der Hand. Im Einzelfall können sich aber Abgrenzungsschwierigkeiten ergeben und kann den Vermieter die Beweislast treffen, dass ohne Kündigung die Weiterbenutzung des Mietobjekts für den Vermieter mit beträchtlichen bautechnischen und organisatorischen Erschwerungen verbunden gewesen wäre und zu einer Verzögerung der Bauarbeiten geführt hätte.

1 Der hier auszugsweise besprochene Bundesgerichtsentscheid vom 12. November 2008 kann unter www.bger.ch mit dem Vermerk 4A_399/2008 heruntergeladen werden.



Jürg Vifian, Geschäftsführer ICFM

«Rendite wollen alle... ...wir rücken das Potential ins Bild!»

Wir unterstützen Sie gerne beim effizienten Aufbau einer Gebäude- und Flächenmanagement-Lösung, beim Visualisieren und Optimieren der Nutzung und Betriebskosten. Persönlich und kompetent.

Für eine unverbindliche 20-Minuten-Präsentation: j.vifian@icfm.ch oder Telefon: 043 344 12 45

ICFM
Telefon: 043 344 12 45
www.icfm.ch, www.campos.ch



«Ihre Gebäudepläne veredeln wir zu höchst profitablen Flächenmanagement- und Informations-Systemen für die Bereiche Portfolio, Mieter, Organisation, Zutritt, Sicherheit, Fluchtwegplanung, Arbeitsplatzauslastung, Schliessung, Reinigung, Dokumentenverwaltung, Energie, Anlagen, Rochaden- und strategische Planungen.»

ANZEIGE

EINZAHLUNGSSCHEINE.CH
Einzahlungsscheine für Mietzinsinkasso