

NEWSLETTER

NOVEMBER 2016

Autoren: André Bloch, Mauro Loosli und Sonja Stark-Traber



Rechtsprechung zum Mietrecht

Kündigung des Mietverhältnisses im Hinblick auf Umbau- oder Renovationsarbeiten

Das Bundesgericht hat sich mit der Frage befasst, unter welchen Voraussetzungen die Kündigung eines Mietverhältnisses im Hinblick auf Umbau- oder Renovationsarbeiten gültig ist und welche inhaltlichen Anforderungen die Begründung einer solchen Kündigung erfüllen muss.

In einem Entscheid vom 9. Februar 2016 (BGE 142 III 91) befasste sich das Bundesgericht mit den Voraussetzungen der Gültigkeit einer Kündigung eines Mietverhältnisses im Hinblick auf Umbau- oder Renovationsarbeiten sowie mit den inhaltlichen Anforderungen an die Begründung einer solchen Kündigung.

Hintergrund des Entscheids bildete ein Mietvertrag über ein Ladenlokal, der nach Ausübung einer Verlängerungsoption mit einer Frist von zwei Jahren kündbar war. Nachdem die Mieterin ihr Optionsrecht ausgeübt hatte, bestätigte die Vermieterin mit Schreiben vom 21. November 2013 die Verlängerung des Mietverhältnisses bis am 31. Dezember 2016 und sprach gleichzeitig die Kündigung des Mietverhältnisses auf diesen Termin hin aus. Zur Kündigungsbegründung führte die Vermieterin aus, dass ein Architekturwettbewerb durchgeführt werde und verschiedene Nutzungsmöglichkeiten geprüft würden, wobei sie sich als Eigentümerin der Liegenschaft sämtliche Optionen für das „umfassende Bauvorhaben“ offenhalten wolle. Die Mieterin focht die Kündigung an.

Gemäss Art. 271 Abs. 1 OR ist die Kündigung der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst. Als treuwidrig gilt eine Kündigung, wenn sie ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse und damit aus reiner Schikane erfolgt oder

wenn sie Interessen der Parteien tangiert, die in einem krassen Missverhältnis zueinander stehen.

Nicht gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst gemäss Bundesgericht eine Kündigung des Mietverhältnisses, die im Hinblick auf umfassende Umbau- oder Sanierungsarbeiten erfolgt, welche eine Weiterbenutzung des Mietobjekts erheblich einschränken. Wird die Vornahme der geplanten Arbeiten durch das Verbleiben des Mieters im Mietobjekt hingegen nicht oder nur unerheblich erschwert oder verzögert, so wird die Kündigung vom Bundesgericht als treuwidrig erachtet. Missbräuchlich ist eine Kündigung im Hinblick auf Umbau- und Renovationsarbeiten zudem dann, wenn das Projekt des Vermieters nicht realitätsnah oder objektiv unmöglich erscheint, weil es beispielsweise mit den Bestimmungen des öffentlichen Rechts offensichtlich unvereinbar ist und der Vermieter deshalb die erforderlichen Bewilligungen mit Sicherheit nicht erhalten wird. Nicht vorausgesetzt ist für die Gültigkeit der Kündigung hingegen, dass der Vermieter die notwendigen Bewilligungen bereits erhalten oder die hierzu erforderlichen Dokumente schon hinterlegt hat.

Ob das Verbleiben des Mieters im Mietobjekt geeignet ist, (bautechnische und organisatorische) Erschwerungen, zusätzliche Kosten oder eine Verzögerung der Bauarbeiten zu bewirken, hängt von den geplanten Arbeiten ab. Die Gültigkeit der Kündigung setzt somit

gemäss Bundesgericht voraus, dass im Zeitpunkt der Kündigung ein genügend ausgereiftes und ausgearbeitetes Projekt vorliegt, auf dessen Grundlage der Mieter beurteilen kann, ob aufgrund der geplanten Arbeiten eine Räumung des Mietobjekts erforderlich ist. Liegen keine hinreichend genauen Auskünfte vor, kann der Mieter nicht einschätzen, wie realitätsbezogen das Projekt ist und welche Belastung seine Anwesenheit für die Durchführung der beabsichtigten Arbeiten zur Folge haben würde. Der Mieter ist berechtigt, vom Vermieter eine Begründung der Kündigung zu verlangen (Art. 271 Abs. 2 OR), die es ihm ermöglicht, innert der Anfechtungsfrist von 30 Tagen die Chancen einer Anfechtung der Kündigung abzuschätzen.

Diese Voraussetzungen erachtete das Bundesgericht im beurteilten Fall als nicht erfüllt. Es hielt vorab fest, dass die lange Kündigungsfrist von zwei Jahren kein wesentliches Kriterium zur Beurteilung darstelle, ob die Kündigung treuwidrig sei. Aufgrund der im Kündi-

gungsschreiben enthaltenen Informationen habe die Mieterin sich über das Bauvorhaben zudem keine ausreichenden Vorstellungen machen können. Weder der allgemeine Hinweis auf die Durchführung eines Architekturwettbewerbs noch die Ankündigung eines umfassenden Bauvorhabens habe der Mieterin erlaubt, konkret abzuschätzen, ob ein Auszug notwendig bzw. eine Anfechtung der Kündigung aussichtsreich sei. Im Zeitpunkt der Kündigung habe das Projekt noch nicht vorgelegen. Vielmehr habe die Vermieterin im Kündigungsschreiben darauf hingewiesen, verschiedene Nutzungsmöglichkeiten zu prüfen und sich für das Bauvorhaben sämtliche Optionen offenhalten zu wollen. Aufgrund dieser Informationen sei es der Mieterin nicht möglich gewesen zu prüfen, ob sämtliche ins Auge gefassten Umbauvarianten so tiefgreifend seien, dass sie bei bestehendem Mietverhältnis nicht ausgeführt werden könnten. Das Bundesgericht hob die Kündigung entsprechend als treuwidrig auf.

KOMMENTAR

Das Bundesgericht hat in seiner Entscheidung seine Rechtsprechung bestätigt, wonach die Kündigung eines Mietverhältnisses im Hinblick auf Umbau- oder Renovationsarbeiten nur zulässig ist, wenn zum Zeitpunkt der Kündigung bereits ein genügend ausgearbeitetes Projekt vorliegt und wenn die Ausführung der geplanten Arbeiten einen Auszug des Mieters aus dem Mietobjekt erforderlich macht. Der Vermieter muss dem Mieter in der Kündigungsbegründung zudem ausreichende Informationen zum Projekt liefern, so dass der Mieter abschätzen kann, ob eine Anfechtung der Kündigung Chancen hat. Diese Voraussetzungen können den Vermieter insbesondere dann vor Herausforderungen stellen, wenn der Mietvertrag eine lange Kündigungsfrist vorsieht. Wie das Bundesgericht ausdrücklich festgehalten hat, befreit eine solche den Vermieter nicht von der Einhaltung der genannten Voraussetzungen. Der Vermieter muss somit unter Umständen lange Zeit vor Räumung des Mietobjekts ein genügend konkretes Projekt vorlegen, um die bestehenden Mietverhältnisse gültig kündigen zu können. Ist bei einer bestehenden Liegenschaft ein Umbau- oder Renovationsbedarf bereits bei Abschluss des Mietvertrags absehbar, ist deshalb zu empfehlen, ein besonderes Augenmerk auf die Dauer der zu vereinbarenden Kündigungsfristen zu richten und das Umbau- oder Renovationsvorhaben im Mietvertrag zu erwähnen.

Der Inhalt dieses Newsletters stellt keine Rechtsauskunft dar und darf nicht als solche verwendet werden. Für eine persönliche Beratung wenden Sie sich bitte an Ihre Kontaktperson bei Suter Howald Rechtsanwälte oder an eine der folgenden Personen:



Dr. André Bloch

Partner

andre.bloch@suterhowald.ch



Dr. Mauro Loosli

Partner

mauro.loosli@suterhowald.ch



Sonja Stark-Traber, LL.M.

Senior Associate

sonja.stark@suterhowald.ch
