

Sanierung aus mietrechtlicher Sicht

1. Gebäudesanierung im „bewohnten“ oder „unbewohnten“ Zustand?

2. Sanierung im bewohnten Zustand

2.1 Erneuerung / Änderung der Mietsache (Art. 260 OR)

2.2 Vorgehen, Mieterinfo

2.3 Mietzinsreduktion gemäss Art. 259d OR

2.4 Mietzinserhöhung aufgrund von Mehrleistungen des Vermieters, insbesondere wertvermehrende Investitionen (und „ausserordentlicher Unterhalt“)

2.5. Andere Vertragsänderungen infolge Sanierung

3. Umbaukündigung

3.1. Leitentscheid des Bundesgerichts (BGE 135 III 112)

3.2. Verzögerung oder Erschwerung der Arbeiten als wesentliches Kriterium für die Zulässigkeit der Umbaukündigung

3.3. Kündigung bei teilweisem Umbau?

3.4. Wenn der Mieter sich bereit erklärt, das Mietobjekt vorübergehend zu verlassen

3.5. Anforderungen an die Begründung der Kündigung und an den Nachweis der Sanierungsabsicht; Zeitpunkt der Kündigung

1. Gebäudesanierung im „bewohnten“ oder „unbewohnten“ Zustand?

Typische Ausgangslage:

Die Liegenschaft in der Stadt Winterthur ist vollständig vermietet (2 Geschäftsmieter und 8 Wohnungsmieter). Für die im Jahre 1925 erbaute Liegenschaft besteht nach Ansicht der Eigentümer ein Sanierungsbedarf, insbesondere hinsichtlich der Leitungsinstallationen sowie Heizung und Warmwasseraufbereitung (aktuell Gasheizung und Gasdurchlauferhitzer). Diskutiert wird auch über eine Dach- und Fassadensanierung. Konkrete Sanierungspläne bestehen aktuell noch nicht. Die Eigentümer erkundigen sich nach dem Vorgehen bezüglich der Mietverhältnisse.

Sanierung im „bewohnten“ Zustand? Leerkündigung?

Wie ist im einen oder andern Fall vorzugehen?

1. Gebäudesanierung im „bewohnten“ oder „unbewohnten“ Zustand?

Bautechnische Beurteilung:

Bewohnt?

„Pinselsanierung“

Fassadensanierung

Dachsanierung

Unbewohnt (Kündigung)?

Umfassende Sanierung

Strangsanierung

Grundrissänderungen

Neue Bodenbeläge



1. Gebäudesanierung im „bewohnten“ oder „unbewohnten“ Zustand?

Weitere Vorabklärungen:

im Hinblick auf eine mögliche Leerkündigung:

- Prüfen:
 - Mietverträge (Laufzeiten, Kündigungsfristen)
 - laufende Sperrfristen? Vermeidung von neuen Sperrfristen!
 - Familienwohnungen?
 - «Härtefälle»?
- Wie weit voraus soll die Anzeige der Kündigung erfolgen?
⇒ «natürliche Erstreckung»
- Angebot eines vorzeitigen Auszugsrechts? Zwischenvermietungen?
- Angebot von Ersatzobjekten, Zügelhilfe etc.?
- Vorankündigungen / Infoveranstaltungen?

1. Gebäudesanierung im „bewohnten“ oder „unbewohnten“ Zustand?

Vorteile?



Nachteile?



1. Gebäudesanierung im „bewohnten“ oder „unbewohnten“ Zustand?

Im bewohnten Zustand:

- **Vorteile:**
 - ununterbrochene MZ-Einnahmen
 - keine Kündigungs- und Erstreckungsverfahren
 - somit können Sanierungsarbeiten i.d.R. ohne Verzögerung und termingerecht durchgeführt werden
 - Überwälzung der Kosten einer umfassenden Überholung als wertvermehrende Investitionen zu 50 - 70%.
- **Nachteile:**
 - mögliche Herabsetzungsansprüche
 - evtl. temporäres Umquartieren von Mietern bei grösseren Umbauten
 - Anfechtung von MZ-Erhöhungen
 - keine Neufestsetzung des MZ an den höchstmöglichen markterhältlichen Stand
 - Wirtschaftlichkeit (verhältnismässig hohe Investition mit lediglich bed. Verbesserung)
 - Technische und strukturelle Verbesserung fragwürdig
- **Aus Sicht des Mieters:** vorteilhafter, weil er sein Zuhause behält; kann freiwillig kündigen, wenn er Bauarbeiten nicht erdulden will und/oder der MZ für ihn zu hoch wird.

1. Gebäudesanierung im „bewohnten“ oder „unbewohnten“ Zustand?

Im unbewohnten Zustand (Kündigung):

- **Vorteile:**
 - Neuvermietung und Neufestsetzung des Mietzinses an den Markt (Ertragssteigerung! Markt als allein massgebliches Kriterium bei der Neuvermietung/ Risiko der Anfangsmietzinsanfechtung trotzdem vorhanden)
 - umfassende Umbauten i.d.R. rascher und unkomplizierter durchführbar
 - Strukturelle und technische Modernisierungen / Anpassungen realisierbar
- **Nachteile:**
 - Hürde von Kündigungsanfechtungen:
 - Nachweis des genügenden Konkretisierungsgrads des Umbauprojekts im Kündigungsschutz-Verfahren.
 - Risiko des 3-Jährigen Kündigungsschutzes, wenn dies misslingt
 - Erstreckungen: jeder Fall wird einzeln für sich beurteilt!
 - Schwere Planbarkeit des Beginns von Bauarbeiten
 - Gefahr, dass eine Baubewilligung zeitlich abläuft.
- **Aus Sicht des Mieters** die schlechteste Variante. Verliert ohne sein Verschulden das Zuhause. Schwierigkeit, zum gleichen Preis etwas Gleichwertiges zu finden. Daher oft harter Kampf im Kündigungsschutz-Verfahren!

1. Gebäudesanierung im „bewohnten“ oder „unbewohnten“ Zustand?

Tendenz: Leerkündigung

Gründe:

Der Eingriff für die Erneuerung und Anpassung an einen zeit- und vorschriftsgemässen Standard der gesamten überalterten Versorgungstechnik (komplette Demontage und Neuinstallation) bedeutet, dass die Wohnungen auch bei Sanierung in bewohntem Zustand ca. 8 Wochen unbenutzbar sind.

Die zeitweise Ausquartierung und die Provisorien (WC, Duschen, Strom, etc.) bedeuten einen nicht zu unterschätzenden Mehraufwand in der Organisation, Koordination und den Kosten.

Zudem lassen sich bei einer Sanierung in bewohntem Zustand die Mietzinse i. d. R. lediglich um die wertvermehrenden Investitionen erhöhen. Je nach Mietzinsniveau vor der Sanierung kommen folglich die Wohnungsmietzinse nach Sanierung deutlich unter dem Markt für gleichwertige Objekte zu liegen.

2.1. Sanierung im bewohnten Zustand

Erneuerung / Änderung der Mietsache (OR 260)



durch **Vermieterschaft**



Voraussetzungen (OR 260 I)

- ungekündigtes Mietverhältnis
- Zumutbarkeit für Mieterschaft
- Rücksichtnahme auf Mieterinteressen



Ansprüche der Mieterschaft (OR 260 II)

- Herabsetzung des Mietzinses
- Schadenersatz

2.2. Sanierung im bewohnten Zustand

Vorgehen

- Frühzeitige Information / Ankündigung
 - amtliches Formular?
- Infoveranstaltung
- Schriftliche Mieterinfo
- Mieterbetreuung während Bauzeit
- Mängelaufnahme/-behebungen
- Inkonvenienzenschädigungen / Schadenersatzforderungen
 - Angemessene Höhe?
 - Fälligkeit?
 - Vereinbarung?
- Mietzinserhöhung infolge wertvermehrenden Investitionen
- Einweihungsfest /Mieterfest
- Baumängel/Garantiefrieten

2.2. Sanierung im bewohnten Zustand

Mieterinfo

- Ablauf der Arbeiten technisch und zeitlich (Bauprogramm)
- Bauzeiten / Ruhezeiten
- Zutritt zu den Wohnungen
- Einschränkungen der Benutzbarkeit eigener Räume mit Zeithorizonten
- Ersatzinfrastruktur wie Toitoi-WC etc.
- Pläne/Visualisierungen/Bemusterungen
- Inkonvenienzenschädigungen
- Rahmen der Mietzinserhöhungen nach Sanierung
- Ansprechpartner während den Arbeiten
- Notfall-Nummern

Bei Infoveranstaltungen: unbedingt Fragen und Bedenken aufnehmen und beantworten, sofort oder nach Abklärungen.

2.3. Sanierung im bewohnten Zustand

Mietzinsreduktion gemäss Art. 259d OR

Ausgleich für die verminderte Gebrauchstauglichkeit der Mietsache

Bemessung der Reduktion: Dauer und Intensität der Beeinträchtigung

Freiwillige Gewährung einer Reduktion bei umfassenden Gebäudesanierungen

2.3. Sanierung im bewohnten Zustand

Mietzinsreduktion gemäss Art. 259d OR

Beispiel: (Urteil Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, vom 10.11.2015 = mp 3/16, S. 216 ff.)

Sachverhalt:

Die Mehrfamilienhäuser einer Überbauung wurden saniert.

Hauptsächlich wurde Folgendes gemacht:

- Erneuerung von Küchen und Bädern (neue Geräte und Anlagen inkl. neuer Plattenbeläge an Böden und Wänden)
- Provisorien: Kochstation mit zwei Platten, Dixie-WC in Wohnung, gemeinsame Dusch- und WC-Container
- Heizungsersatz (Ölheizung durch Gas-Heizanlage ersetzt)
- Montage von Danfoss-Heizungsventilen an den Radiatoren
- Erneuerung der Böden in Wohnungskorridoren
- Ersatz Wohnungseingangstüren

2.3. Sanierung im bewohnten Zustand

Mietzinsreduktion gemäss Art. 259d OR

Sachverhalt (Fortsetzung):

Beeinträchtigungen:

Entzug von Küche und Bad, mangelhafte Beheizung, wiederholte Stromunterbrüche, Lärm- und Schmutzmissionen aufgrund der Arbeiten in den einzelnen Wohnungen und der umliegenden Häuser, mangelhafte Information usw.

Gesamte Sanierungsdauer fünfeinhalb Monate; Bauarbeiten in den jeweiligen Wohnungen ca. drei Wochen.

Standpunkt Vermieter:

Angebot einer Inkonvenienzentschädigung von CHF 700.00

Standpunkt Mieter:

Eine Entschädigung von zwei Monatsmietzinsen sei angemessen
(CHF 1120.00 x 2 = CHF 2240.00)

2.3. Sanierung im bewohnten Zustand

Mietzinsreduktion gemäss Art. 259d OR

Vorinstanz (Zivilkreisgerichtspräsident Basel-Landschaft Ost):

Mietparteien von 21 Mietobjekten klagten. Vorinstanz weigerte sich, vorerst nur einen Pilotfall zu beurteilen, da die Entschädigungen voraussichtlich aufgrund der unterschiedlichen Beeinträchtigungen nicht für sämtliche Parallelfälle pauschal beurteilt werden können. Berechnung für jeden Fall gesondert.

Im Ergebnis resultierten aber 21 gleich lautende Urteile:
Den Mietern werden zwei Monatsmietzinse als Entschädigung zugesprochen.

Der Vermieter focht das Urteil an.

2.3. Sanierung im bewohnten Zustand

Mietzinsreduktion gemäss Art. 259d OR

Urteil des Kantonsgerichts Basel-Landschaft:

(8 der 21 Verfahren durch Vergleich erledigt.)

Die Vorinstanz habe mit der einheitlichen Urteilsfällung in 21 Fällen den fallspezifischen Umständen keine Rechnung getragen. Damit habe sie das Recht unrichtig angewendet und die konkrete Beweisführung sowie die einzelfallweise Betrachtung gänzlich unberücksichtigt gelassen.

Für Beeinträchtigungen, die alle Parteien gleichermassen trafen, sei eine gewisse Pauschalierung angebracht. Andere Parameter seien allerdings individuell zu berücksichtigen, insbesondere wie lang die einzelnen Mietparteien auf die Benützung der Küche und des Badezimmers verzichten mussten.

2.3. Sanierung im bewohnten Zustand

Mietzinsreduktion gemäss Art. 259d OR

Urteil des Kantonsgerichts Basel-Landschaft (Fortsetzung):

Pauschale Reduktion des Monatsmietzinses für alle Parteien für:

- Unbenützbarkeit von Küche und Bad während drei Wochen (gemäss Terminplan): -45%
- Verzögerung der Bauarbeiten (Nichteinhaltung des Terminplans, was von den Mietern ein erhöhtes Mass an Flexibilität forderte): -5%
- Ungenügende Information insbesondere zum verzögerten Beginn der Arbeiten in den einzelnen Wohnungen (Beginn und Dauer der Arbeiten nicht oder nur kurzfristig angezeigt, Ansprechpersonen und Bauleiter nicht erreichbar, Anfragen und Beanstandungen nicht beantwortet, Informationen mittels Anschlägen der Unternehmer meist erst am Vortag): -5%

2.3. Sanierung im bewohnten Zustand

Mietzinsreduktion gemäss Art. 259d OR

Urteil des Kantonsgerichts Basel-Landschaft (Fortsetzung):

- Beeinträchtigung der Privatsphäre (insbesondere wegen des gemeinsamen Duschcontainers) inkl. Lärm- und Schmutzmissionen innerhalb der Wohnung: -20%
- Lärm und Schmutz ausserhalb der Wohnung: -10%
- Sicherheitsmängel gelten als mitberücksichtigt bei den allgemeinen Lärm- und Schmutzmissionen.
- Arbeiten in den Ruhezeiten und an Wochenenden nicht erstellt und daher nicht berücksichtigt.
- Vereinzelte Stromunterbrüche und ein Heizungsausfall von vier Tagen: -5%
- Ungenügende Reinigung: -5%

2.3. Sanierung im bewohnten Zustand

Mietzinsreduktion gemäss Art. 259d OR

Urteil des Kantonsgerichts Basel-Landschaft (Fortsetzung):

Ergebnis:

Total Inkonvenienzentschädigung von einem Monatsmietzins „als Mindestentschädigung für die Beeinträchtigungen, welche alle Klagparteien gleichermaßen trafen“.

Zusätzliche Entschädigung für individuelle Beeinträchtigungen, soweit substantiiert und belegt (zusätzlicher Heizausfall, stärkere Schmutzmissionen): - 30%

Total 130% eines Monatsmietzinses

2.4. Sanierung im bewohnten Zustand

Mietzinserhöhung aufgrund von Mehrleistungen des Vermieters

Mehrleistungen des Vermieters (Art. 14 VMWG)

- Wertvermehrende Investitionen
- Vergrößerung der Mietsache
- Zusätzliche Nebenleistungen
- Energetische Verbesserungen (Art. 14 Abs. 2 VMWG)

≠ Unterhalt (werterhaltende Massnahmen)

Als Mehrleistung kann nur der Teil der Kosten geltend gemacht werden, der die Kosten zur Wiederherstellung oder Erhaltung des ursprünglichen Zustandes übersteigt (Art. 14 Abs. 3 VMWG).

Massgeblich ist die Schaffung eines objektiven Mehrwerts für die Liegenschaft

2.4. Sanierung im bewohnten Zustand

Überwälzung wertvermehrender Investitionen

Verzinsung: $\frac{\text{Referenzzinssatz für Hypothek} + 0.5\%}{2}$

Amortisation: $\frac{100}{\text{Lebensdauer}}$

Unterhalt: 10% der Summe von Ergebnis V + A (BGE)
oder
1% Pauschal

Total prozentualer Überwälzungssatz auf den wertvermehrenden Investitionen

2.4. Sanierung im bewohnten Zustand

Überwälzung wertvermehrender Investitionen

Umfassende Überholung / Baukosten und Pauschale gemäss Art. 14 Abs. 1 VMWG

Ein Abweichen vom Pauschalansatz von 50 bis 70% setzt voraus, dass die einzelnen Arbeiten konkret als wertvermehrend oder werterhaltend qualifiziert werden können.

Ersatzinvestitionen, die nach zwanzig oder mehr Jahren erfolgen, stellen eine Mehrleistung im Sinne von Art. 269a lit. b OR dar.

Kosten für Bautreuhand und Controlling sind nur auf den Mietzins überwälzbar, wenn sie „geschäftsmässig begründet“ sind, das heisst zur Erreichung der wertvermehrenden Verbesserung eines Gebäudes notwendig waren.

(BGer 4A_495/2010 und 4A_505/2010, in: MRA 3/11 S. 97 ff.)

2.4. Sanierung im bewohnten Zustand

Überwälzung wertvermehrender Investitionen

Umfassende Überholung / Festsetzung des wertvermehrenden Anteils

OG ZH vom 26.3.2009 in ZMP 2010 Nr. 7:

Der wertvermehrende Anteil bei einer umfassenden Überholung bestimmt sich vor allem am Unterhaltszustand der Liegenschaft, den geschaffenen Qualitätsverbesserungen und dem Verhältnis der Sanierungskosten zu den Nettomietzinseinnahmen. Es handelt sich hier um Indizien, nicht um schematische Regeln. Zu entscheiden ist aufgrund einer Gesamtwürdigung.

Verhältnismässig hohe Sanierungskosten lassen nicht zwingend auf einen hohen wertvermehrenden Anteil schliessen. Ersatz von Wasser- und Elektroleitungen und Heizungersatz können sehr kostspielig sein, sind jedoch überwiegend als Unterhalt zu qualifizieren.

2.4. Sanierung im bewohnten Zustand

Überwälzung wertvermehrender Investitionen

Umfassende Überholung / Festsetzung des wertvermehrenden Anteils

OG ZH vom 26.3.2009 in ZMP 2010 Nr. 7:

Für die Festlegung eines Mehrwertanteils ist nicht die Erhöhung des Gebrauchswerts, sondern die Erhöhung des Anlagewertes entscheidend.

Soweit Komfortsteigerungen allein auf den technischen Fortschritt zurückzuführen sind, ohne dass der Vermieter für diesen Ersatz teuerungsbereinigt mehr bezahlen muss, liegt keine Erhöhung der Anlagekosten und damit auch keine Wertvermehrung vor.

Die Kosten für die Erstellung eines bisher noch nicht vorhandenen Bauteils im Rahmen einer umfassenden Überholung (hier: Anbau eines Wintergartens) können dem Mieter zu 100% als Mietzinserhöhung überwälzt werden.

2.4. Sanierung im bewohnten Zustand

Überwälzung wertvermehrender Investitionen

Sanierung mit Förderbeiträgen

(Art. 269a lit. b OR, Art. 14 Abs. 1, 2 und 3bis VMWG)

Art. 14 Abs. 3^{bis} VMWG (in Kraft seit 1. Juli 2014):

„Förderbeiträge, die für wertvermehrende Verbesserungen gewährt werden, sind vom Betrag der Mehrleistungen abzuziehen.“

In der Formularanzeige ist anzugeben, ob der Vermieter Förderbeiträge für wertvermehrende Verbesserungen erhält (neu Art. 19 Abs. 1 lit. a Ziff. 5 VMWG).

2.4. Sanierung im bewohnten Zustand

Überwälzung wertvermehrender Investitionen

Verteilschlüssel

Mögliche Methoden für die Aufteilung auf die einzelnen Mietobjekte, die gemäss Bundesgericht möglich sind:

- nach Fläche (m²) oder Volumen (m³)
- Zimmerzahl
- Schlüssel für Stockwerkeigentum

BGer 4A_727/2012 vom 21.5.2013:

Der Vermieter kann wählen, nach welchem Verteilschlüssel er eine umfassende Sanierung überwälzt. Der Richter muss diese Wahl respektieren, solange damit die Aufteilung der Mehrleistung auf die einzelnen Mietobjekte korrekt abgebildet wird.

Bei einer reinen Wohnüberbauung ist die Aufteilung nach Zimmerzahl nicht zu beanstanden, wenn vornehmlich Aussenhülle und Kanalisation saniert wurden.

2.4. Sanierung im bewohnten Zustand

Überwälzung wertvermehrender Investitionen

Erfordernis der klaren Begründung (Art. 269d OR, Art. 20 VMWG)

Das von der Vermieterin zugestellte amtliche Formular enthielt folgende Begründung der Mietzinserhöhung:

	Fr.
Hypothekarzinsatz von 3.250% auf 2.750%	-59.45 (-5.66%)
Teuerungsausgl. von 109.30 Pt. auf 115.90 Pt. (09.2011)	25.40 (2.42%)
Kostensteigerung von 03.2003 bis 02.2012	46.85 (4.46%)
Wertvermehrende Investitionen infolge Totalsanierung	454.00 (43.24%)

Die Bauabrechnung lag dem Formular nicht bei.
Was ist von dieser Begründung zu halten?

2.4. Sanierung im bewohnten Zustand

Überwälzung wertvermehrender Investitionen

Erfordernis der klaren Begründung (Art. 269d OR, Art. 20 VMWG)

Die Mieter fochten diese Erhöhung an.

Die kantonalen Instanzen hielten die Überwälzung der wertvermehrenden Investitionen für zu wenig klar begründet, da dem Mieter die Zahlen der Bauabrechnung nicht zusammen mit der Formularanzeige vorgelegt worden seien.

Urteil Bundesgericht (**BGE 142 III 375**):

Eine Mietzinserhöhung ist mit dem Hinweis «Wertvermehrende Investition infolge Totalsanierung» auf der Formularmitteilung hinreichend klar begründet. Zahlenmässige Belege sind kein Gültigkeitserfordernis, müssen dem Mieter aber auf Verlangen vorgelegt werden (vgl. Art. 20 VMWG).

2.4. Sanierung im bewohnten Zustand

Werterhaltende Kosten einer Sanierung

(Art. 269a lit. b OR; Art. 12 Abs. 1 und Art. 14 VMWG)

Die Kosten für den werterhaltenden Teil einer umfassenden Sanierung können grundsätzlich nicht überwält und auch nicht in die durchschnittliche Unterhaltsteuerung eingerechnet werden.

Ausgenommen davon ist nur ein **ausserordentlicher Unterhalt**. Dieser muss vom Vermieter konkret nachgewiesen und vom ordentlichen Unterhalt abgegrenzt werden. Hohe Kosten sind kein schlüssiges Merkmal für den ausserordentlichen Unterhalt.

Einigen sich die Parteien über die Mietzinserhöhung nach umfassender Sanierung, ist schon aus diesem Grund eine spätere Überwälzung der werterhaltenden Investitionen in Form einer Unterhaltsteuerung ausgeschlossen.

(BGer 4A_530/2012 = mp 2/13 S. 140 = MRA 1/14 S. 27)

2.4. Sanierung im bewohnten Zustand

Werterhaltende Kosten einer Sanierung

(Art. 269a lit. b OR; Art. 12 Abs. 1 und Art. 14 VMWG)

Verzinsung des für ausserordentlichen Unterhalt aufgewendeten Kapitals:

Bisherige Praxis: (vgl. BGer 4C.293/2000 vom 24.1.2001)

Verzinsung mit 5%

Neu gemäss **BGE 140 III 433** (= MRA 1/15 S. 16; mp 4/14 S. 312):

Verzinsung nach den Regeln für die Verzinsung von Mehrleistungen, d.h. zum Zinssatz, der 0,5% über dem Referenzzinssatz für Hypotheken im Zeitpunkt der Mitteilung der Mietzinserhöhung liegt. (Zur Berücksichtigung der Amortisation: Halbierung des Zinssatzes.)

2.5. Sanierung im bewohnten Zustand

Andere Vertragsänderungen infolge Sanierung

- Einführung Heiz- und/oder Betriebskostenabrechnung
- Neue Nebenkostenpositionen z. B. Liftservice
- Wegfall / Veränderungen von Benutzungsrechten (Estrich, etc.)
- USW.

2.5. Sanierung im bewohnten Zustand

Andere Vertragsänderungen infolge Sanierung

Beispiel: (vgl. [Urteil des Mietgerichts Zürich vom 12. Juli 2017, ZMP 2017 Nr. 8](#))

Entzug eines (in einem einheitlichen Mietvertrag vermieteten) Kellerabteils und Ersatz durch ein anderes gegen eine Mietzins-senkung.

Gleichzeitige Anwendbarkeit der Kriterien des missbräuchlichen Mietzinses und des Kündigungsschutzes!

- ⇒ Verwendung des Formulars für einseitige Vertragsänderungen (Art. 269d OR)
- ⇒ Sperrfristen sind zu beachten
- ⇒ Prüfung der Zulässigkeit der Änderung nach den Kriterien des Kündigungsschutzes; Prüfung des neuen Preisgefüges nach denjenigen der Missbrauchsgesetzgebung

3.1. Umbaukündigung

Leitentscheid des Bundesgerichts (Art. 260, 271 Abs. 1 OR)

(Urteil vom 12. 11.2008, BGE 135 III 112
= mp 1/09 S. 43, MRA 4/08 S. 163)

Die Zumutbarkeit von Arbeiten für den Mieter nach Massgabe von Art. 260 OR hat nicht automatisch die Ungültigkeit der Kündigung zur Folge. Unerheblich ist auch, ob ein Mieter sich bereit erklärt, unzumutbare Bauarbeiten zu erdulden.

3.1. Umbaukündigung

Leitentscheid des Bundesgerichts (Art. 260, 271 Abs. 1 OR)

Der Vermieter, der die Arbeiten nach bautechnischen und ökonomischen Kriterien durchzuführen beabsichtigt, ist auf eine Kündigung zwecks vorgängiger Räumung des Mietobjekts angewiesen, weshalb ihm ein Verstoss gegen Treu und Glauben (vgl. Art. 271 Abs. 1 OR) nicht vorgeworfen werden kann.

Der Entscheid über die Art und den Umfang der Sanierung ist ausschliesslich Sache des Vermieters.

3.1. Umbaukündigung

Leitentscheid des Bundesgerichts (Art. 260, 271 Abs. 1 OR)

Ausschlaggebend ist das Interesse des Vermieters, die Arbeiten rasch und günstiger ausführen zu können.

Ohne schützenswerten Grund wäre eine Kündigung des Vermieters im Hinblick auf Modernisierungsarbeiten demgegenüber dann, wenn deren Durchführung durch das Verbleiben des Mieters im Mietobjekt nicht oder nur unerheblich erschwert oder verzögert würde, wie dies etwa beim Streichen von Wänden, blossen Aussenrenovationen oder Balkonanbauten der Fall sein dürfte.

3.2. Verzögerung oder Erschwerung der Arbeiten als wesentliches Kriterium für die Zulässigkeit der Umbaukündigung:

Entscheidend ist, ob der Verbleib der Mieter zu einer Verzögerung oder Erschwerung bzw. einer Verteuerung der Arbeiten führt.

Der Vermieter muss seinen Willensentschluss und die erwähnten Umstände glaubhaft machen.

Sind die baulichen Eingriffe erheblich, so genügt für die Annahme einer Verzögerung/Erschwerung und Verteuerung der Arbeiten die allgemeine Lebenserfahrung.

(BGer 4A_414/2009 = mp 2/10, S. 134 = MRA 3/10, S. 140; BGer 4A_518/2010 = MRA 2/11, S. 59)

- ➔ In aller Regel ist eine Leerkündigung bei einer umfassenden Renovation zulässig.

3.3. Kündigung bei teilweiseem Umbau?

Eine Kündigung wegen Sanierung ist nicht missbräuchlich, wenn sie erfolgt, weil Teile der Mieträumlichkeiten zum Einbau eines Lifts benötigt werden.

(BGer 4A_227/2010 = mp 4/10 S. 276)

3.4. Umbaukündigung

Wenn der Mieter sich bereit erklärt, das Mietobjekt vorübergehend zu verlassen:

Eine Kündigung wegen umfassender Sanierung kann missbräuchlich sein, wenn der Mieter anbietet, sich so einzurichten, dass die geplanten Arbeiten weder verzögert noch behindert werden, so insbesondere wenn sich der Mieter bereit erklärt, das Mietobjekt während der Bauarbeiten zu verlassen.

(BGer 4A_414/2009 = mp 2/10 S. 134 = MRA 3/10 S. 140)

Das gilt aber nur, wenn diese Bereitschaft dem Vermieter vor der Kündigung bekannt ist und vom Mieter gewährleistet wird; vage Versprechungen genügen nicht. Die Erklärung des Mieters muss ernsthaft und bedingungslos erfolgen.

(BGer 4A_126/2012 = mp 1/13 S. 32; BGer 4A_503/2013 = MRA 4/14 S. 182; BGer 4A_437/2018)

3.5. Umbaukündigung

Anforderungen an die Begründung der Kündigung und an den Nachweis der Sanierungsabsicht; Zeitpunkt der Kündigung:

Eine Kündigung wegen Sanierung ist missbräuchlich, wenn das Projekt weder ausgereift ist noch ein Baugesuch eingereicht wurde.

Der Vermieter muss den Kündigungsgrund plausibel machen können und bei der Sachverhaltsermittlung loyal mitwirken. Plausibilisiert muss werden, dass der Umbau ernst gemeint und aktuell ist, das Projekt dementsprechend so ausgereift ist, dass das Ausmass der Arbeiten beurteilt werden kann.

(BGer4A_425/2009 = mp 3/10 S. 208 = MRA 5/09 S. 182; [BGE 142 III 91](#))

3.5. Umbaukündigung

Anforderungen an die Begründung der Kündigung und an den Nachweis der Sanierungsabsicht; Zeitpunkt der Kündigung:

Eine Kündigung wegen Sanierung verstösst gegen Treu und Glauben und ist somit missbräuchlich, wenn sie ausgesprochen wird,

- bevor der Umfang der geplanten Arbeiten und die Auswirkungen auf den Mieter beurteilt werden können,
- wenn das Projekt des Vermieters noch keine handfeste Realität hat oder
- wenn es objektiv unmöglich erscheint, vor allem, weil es mit den Bestimmungen des öffentlichen Rechts offensichtlich unvereinbar ist, so dass die notwendigen Bewilligungen mit Sicherheit nicht erlangt werden können.

(BGE 140 III 496 = mp 4/14 S. 334; [BGE 142 III 91](#))

3.5. Umbaukündigung

**Anforderungen an die Begründung der Kündigung
und an den Nachweis der Sanierungsabsicht;
Zeitpunkt der Kündigung:**

Submissionsunterlagen, ein Baugesuch oder eine Baubewilligung sind aber nicht Voraussetzung einer legitimen Umbaukündigung.

Es ist Sache des Mieters, zu beweisen, dass eine Baubewilligung nicht erteilt werden kann oder das Projekt undurchführbar ist.

(vgl. BGer 4A_518/2010 = MRA 2/11, S. 59 und 4A_126/2012 = mp 1/13 S. 32).

3.5. Umbaukündigung

Anforderungen an die Begründung der Kündigung und an den Nachweis der Sanierungsabsicht; Zeitpunkt der Kündigung:

Verschärfung der Anforderungen an eine Sanierungskündigung mit **BGE 142 III 91** (BGer 4A_327/2015 vom 9.2.2016):

Der Mieter hat innert der gesetzlichen Frist von 30 Tagen nach Empfang der Kündigung Anspruch auf eine Begründung. Diese muss ihm ermöglichen, die Chancen einer Anfechtung der Kündigung abzuschätzen.

Ein Architekturwettbewerb im Zeitpunkt der Kündigung genügt nicht.

Auch bei einer lange im Voraus mitgeteilten Kündigung wird ein ausgereiftes Projekt erwartet.

3.5. Umbaukündigung

Anforderungen an die Begründung der Kündigung und an den Nachweis der Sanierungsabsicht; Zeitpunkt der Kündigung:

Ungenügende Begründung weil zu allgemein:

„... umfassende Sanierung, um die Wohnung auf den heutigen Stand zu bringen“.

(BGer 4A_625/2014 vom 25.6.2016 = MRA 2/2016, S. 89 ff.)

Aber:

Eine ungenaue oder unvollständige Begründung der Kündigung schadet dem Vermieter nicht, wenn er nachweisen kann, dass sein Sanierungsprojekt bereits im Zeitpunkt der Kündigung vorlag.

(BGer 4A_703/2016 vom 24. Mai 2017)

3.5. Umbaukündigung

Anforderungen an die Begründung der Kündigung und an den Nachweis der Sanierungsabsicht; Zeitpunkt der Kündigung:

Schlussfolgerung:

Obwohl auch eine Umbau- oder Sanierungskündigung von Gesetzes wegen für ihre Gültigkeit keine Begründung erfordert, ist eine Begründung zu empfehlen:

Formulierungsvorschlag (aus MRA 2/2016, S. 95):

„Ich habe mich entschieden, die von Ihnen bewohnte Liegenschaft einer umfassenden Sanierung zu unterziehen. Vorgesehen sind insbesondere folgende Arbeiten: Ersatz von Küchen und Bädern, Auswechslung sämtlicher Leitungsinstallationen, Erneuerung von Wand- und Bodenbelägen (...). Die erforderlichen Bauarbeiten lassen sich nicht in bewohntem Zustand bewerkstelligen. Unausweichliche Folge davon ist leider, dass alle Mietverhältnisse gekündigt werden müssen.“

Noch Fragen?

