

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 auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 31.12.2025

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 Sanierungs-kündigung, also die Auflösung des bestehenden Mietverhältnisses, in Betracht ziehen. Das Bundesgericht hat sich in jüngerer Zeit vermehrt mit der Frage von deren Gültig-keit auseinandergesetzt.

Zu monatelangen Verzögerungen des Baubeginns kommt es im Zusam-menhang mit einer Kündigung dann, wenn diese missbräuchlich und somit anfechtbar ist. Klar ist, dass ernsthaft ge-plante Arbeiten, die einen Verbleib des Mieters in der Wohnung unzumutbar machen, Grundlage für eine gültige Kün-digung sind. Sofern die Arbeiten aber zumutbar sind, verdient die Frage der Gültigkeit der Sanierungskündigung eine genauere Betrachtung. Denn die Vermie-terin hat die Wahl zwischen Kündigung oder Weiterführung des Mietverhältnis-ses. 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 Kündi-gungen 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 Ge-richt hat dann zu prüfen, was der eigent-lische 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 Missbräuchlich-keit berufen kann, wenn er bereit ist, wäh-ren zumutbaren Sanierungsarbeiten im Mietobjekt zu bleiben. Das Bundesge-richt hat dies verneint in BGE 135 III 112. Im erwähnten Entscheid wird argumen-tiert, 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 Sanie-rungskündigung für anfechtbar erklären wollen, so hätte er diesen Fall in den Missbrauchstatbeständen in Art. 271a Abs. 1 OR geregelt. Auch Art. 260 OR sehe kei-nen 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 ge-gen Treu und Glauben ist zu bejahen, wenn die Kündigung auf keinem schüt-

terinformation dieses Risiko stark ver-mindern.

Mögliche Kündigungen durch Mieter. Kündigt ein Mieter kurz vor Baubeginn, kann es zu Leerständen kommen und so-mit zu finanziellen Einbussen. Man kön-nnte 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 Zwischenutzung mit befristeten Mietverträgen in Erwägung ziehen.

Behinderungen der Arbeiten.

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

Die Vermieterin kann sich also nicht auf den Grund des hö-heren Mietzinses bei Neuver-mietung berufen, obwohl dieser Grund zumindest bei privaten Vermietern oft ausschlaggebend für die Kündigung ist. Wenn je-doch 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 Auflösungs-vereinbarung 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 günsti-ge 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 Mis-verhältnis zwischen den Interessen des Mieters und den Interessen der Vermie-terin besteht.¹ Die Vermieterin muss im Prozessfall beweisen, dass die Arbeiten durch den Verbleib des Mieters in der Wohnung erheblich erschwert oder ver-zögert würden. Sie könnte sich dabei auf folgende Nachteile berufen:

Arbeiten sind unzumutbar. Es ist der Rechtsprechung überlassen, was als zu-mutbar 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