



Eine geplante Sanierung kann eine Kündigung rechtfertigen. Bild zVG

Ratgeber Recht

WOHNUNGSKÜNDIGUNG WEGEN SANIERUNG

Können wir dagegen vorgehen?

Eine «Büwo»-Leserin fragt:

Ich wohne mit meinem Mann und unseren beiden Kindern seit über zehn Jahren in einer Mietwohnung. Letzte Woche wurde das Mietverhältnis unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfrist mit amtlichem Formular gekündigt. Als Kündigungsgrund gab der Vermieter eine Gesamtsanierung der Liegenschaft an und hielt darin fest, dass die entsprechenden Baubewilligungen bereits vorliegen würden. Darf er nach so langer Mietdauer das Mietverhältnis kündigen oder können wir uns dagegen wehren?

Der Experte antwortet:

Vorab ist klarzustellen, dass die ordentliche Kündigung eines Mietverhältnisses keinen besonderen Grund voraussetzt. Die Kündigung ist jedoch anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst (Art. 271 Abs. 1 OR). Gemäss Bundesgericht verstösst eine Kündigung wegen eines Bauprojekts unter anderem dann gegen Treu und Glauben, wenn der Vermieter das Bauprojekt gar nicht realisieren, sondern die Mietwohnungen lediglich neu vermieten will. Im Hinblick auf die

Durchführbarkeit des Vorhabens verstösst die Kündigung insbesondere dann gegen Treu und Glauben, wenn das Renovationsprojekt des Vermieters mit den öffentlich-rechtlichen Bestimmungen offensichtlich unvereinbar oder objektiv unmöglich ist, sodass es mit Sicherheit nicht bewilligt wird. Die Gültigkeit der Kündigung setzt aber nicht voraus, dass der Vermieter die erforderlichen Bewilligungen bereits erhalten oder die hierzu erforderlichen Dokumente eingereicht hat. Massgeblich ist vielmehr einzig, ob im Zeitpunkt der Kündigung die Bewilligung der geplanten Arbeiten ganz offensichtlich ausgeschlossen erscheint. Dies dürfte auf den vorliegenden Fall nicht zutreffen, wenn tatsächlich – wie von Ihnen geschildert – die erforderlichen Bewilligungen bereits erteilt worden sind. Eine erfolgreiche Anfechtung der Kündigung wegen Missbräuchlichkeit dürfte unter diesen Umständen kaum möglich sein, zumal Sie als Mieterin den Nachweis der Missbräuchlichkeit erbringen müssen.

Ihnen wird deshalb einzig die Möglichkeit bleiben, innert 30 Tagen nach Erhalt der Kündigung bei der zuständigen Schlichtungsbehörde eine Erstreckung des Mietver-

hältnisses zu beantragen, indem Sie aufzeigen, dass die Beendigung der Miete für Sie und Ihre Familie eine Härte zur Folge hätte, die durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen wäre (Art. 272 Abs. 1 OR). Die Erstreckung des Mietverhältnisses bezweckt in erster Linie, Ihnen als Mieterin für die Suche einer neuen Wohnung mehr Zeit zu lassen, als Ihnen unter Einhaltung der ordentlichen Kündigungsfrist zur Verfügung stünde. Als Härte kommen deshalb vor allem Umstände in Betracht, die es Ihnen verunmöglichen, in der verbleibenden Zeit ein Ersatzobjekt zu finden. Die Erstreckung des Mietverhältnisses ist für höchstens vier Jahre möglich, wobei im Rahmen dieser Höchstdauer maximal zwei Erstreckungen gewährt werden können. Bei der Bemessung der Dauer der Erstreckung steht den Gerichten ein grosser Ermessensspielraum zu. Sollte Ihnen eine erstmalige Erstreckung zugewilligt werden, haben Sie unbedingt dafür besorgt zu sein, für den Fall einer allfälligen zweiten Erstreckung ernsthafte Suchbemühungen nach alternativen Wohnobjekten zu tätigen, diese zu dokumentieren und sich auch tatsächlich für geeignete Mietobjekte zu bewerben. Andernfalls dürfte Ihnen eine zweite Erstreckung verwehrt werden, weil Sie dann nicht sämtliche Ihnen zumutbaren Bemühungen unternommen haben, um die Härte für sich und Ihre Familie abzuwenden, wie dies vom Gesetz verlangt wird.



RONNY PERS IST RECHTSANWALT UND ARBEITET BEI KUNZ SCHMID RECHTSANWÄLTE UND NOTARE AG.

DER EXPERTE

Kunz Schmid ist eine Notariats- und Anwaltskanzlei in Chur, die vorwiegend auf wirtschaftsrechtliche Fragen im privaten und öffentlichen Recht ausgerichtet ist. MLaw Ronny Pers arbeitet vorzugsweise im Privatrecht, namentlich im Erbrecht, im Sachenrecht und im allgemeinen Vertragsrecht, insbesondere in den Bereichen des Miet- und Arbeitsrechts, sowie im Strafrecht.

Sponsored Content: Der Inhalt dieses Ratgebers wurde von der Kunz Schmid Rechtsanwälte und Notare AG zur Verfügung gestellt.