

**Ordentliche Kündigungen im Hinblick auf umfassende Sanierungsarbeiten sind grundsätzlich zulässig (Urteil des Bundesgerichts 4A\_409/2016, 4A\_411/2016 vom 13. September 2016; erneute Bestätigung der Praxis)**

## **1. Sachverhalt**

Der Vermieter kündigte sämtliche Mietverhältnisse zweier Liegenschaften in Pully mit der Begründung, er nehme eine umfassende Sanierung vor. Folgende Arbeiten würden insbesondere ausgeführt:

- Verbesserung der Inneninstallation in den ganzen Gebäuden;
- Totalsanierung der vertikalen Leitungsrohre;
- komplette Instandstellung der inneren Oberflächen;
- Komplettersatz der Bäder und Küchen;
- Veränderung der Wohnungstypen und Grundrisse etc.

Der Vermieter hatte ca. drei Jahre vor der Kündigung sechs verschiedene Projektvarianten erarbeitet. In der Folge konkretisierten sich die Studien auf eine Variante. Diese bildete Grundlage für das vom Vermieter später eingereichte Baugesuch.

Die Mieter wehrten sich gegen die Kündigung bis vor Bundesgericht.

## **2. Entscheid des Bundesgerichts**

Das Bundesgericht schützte die Kündigung des Vermieters, indem es im Wesentlichen Folgendes erwog:

- Es ist legitim, wenn der Vermieter Umbau- oder Sanierungsarbeiten der Mieträumlichkeiten durchführen will, um eine Wertsteigerung zu erzielen. Eine umfassende Sanierung, die unter anderem Grundrissänderungen, Ersatz der Küchen und Bäder sowie andere Installationen, Erneuerungen der Bodenbeläge zum Gegenstand hat, kann es nötig machen, dass die Mieter die Mietobjekte verlassen und die Mietverhältnisse gekündigt werden. Die Kündigung ist auch dann gerechtfertigt, wenn der Mieter sich bereit erklärt, während der Sanierung im Mietobjekt zu verbleiben und die entstehenden Inkonvenienzen zu ertragen.
- Voraussetzung ist, dass die Vornahme der geplanten Arbeiten durch das Verbleiben des Mieters im Mietobjekt erschwert, verteuert oder verzögert würden.
- Eine Kündigung ist ungültig, wenn ausreichende Informationen fehlen. Der Mieter hat das Recht, vom Vermieter eine genügend detaillierte Begründung zu erhalten, die es ihm – innert der gesetzlichen Frist von 30 Tagen nach Empfang der Kündigung (Art. 273 Abs. 1 OR) – erlaubt, die Chancen einer Anfechtung der Kündigung abzuschätzen.
- Die Kündigung im Hinblick auf Umbau- und Renovationsarbeiten wäre zudem missbräuchlich, wenn das Projekt des Vermieters als nicht realitätsnah oder objektiv unmöglich erscheint, namentlich weil es ganz offensichtlich mit den Bestimmungen des öffentlichen Rechts unvereinbar ist, sodass der Vermieter die notwendigen Bewilligungen mit Sicherheit nicht erhalten wird. Die Gültigkeit der Kündigung setzt nicht voraus, dass der Vermieter bereits die nötigen Bewilligungen erhalten oder die hierzu erforderlichen Dokumente hinterlegt hat.

### **3. Kommentar**

#### **3.1 Zulässigkeit einer ordentlichen Kündigung im Hinblick auf umfassende Sanierungsarbeiten**

Der Entscheid enthält zwar keine nennenswerten neuen Erkenntnisse, fasst aber die Voraussetzungen für Kündigungen im Hinblick auf Sanierungsvorhaben anschaulich zusammen. Das Bundesgericht bestätigt vorliegend zum wiederholten Male und sehr deutlich seine konstante Rechtsprechung, wonach es einem legitimen Interesse des Vermieters entspricht, ein Mietverhältnis aufzulösen, wenn um-

fassende Sanierungsarbeiten nach dem Auszug des Mieters rascher und günstiger ausgeführt werden können (vgl. insbesondere auch den Grundsatzentscheid BGE 135 III 112, kommentiert in MRA 4/08, S. 63 ff.; vgl. auch BGE 142 III 91 ff., kommentiert in MRA 2/16, S. 96 ff. mit weiteren Hinweisen). Diese Rechtsprechung lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- Die Gültigkeit einer ordentlichen Kündigung im Hinblick auf umfassende Sanierungsarbeiten hängt nicht davon ab, ob die geplanten Arbeiten notwendig oder gar dringlich sind.
- Der Entscheid über die Art und den Umfang einer Sanierung liegt grundsätzlich ausschliesslich beim Vermieter. Dieser kann ein legitimes Interesse daran haben, die Mietverhältnisse aufzulösen, um die Arbeiten rasch und günstig zu erledigen, anstatt eine längerdauernde Renovationsphase mit Mietzinsreduktionen zu Gunsten der Mieter in Kauf zu nehmen (vgl. BGE 135 III 112).
- Die Bereitschaft des Mieters, die Arbeiten zu dulden, ist irrelevant.
- Der Vermieter hat lediglich die Absicht der Sanierung nachzuweisen.
- Als missbräuchlich zu qualifizieren ist eine Kündigung im Hinblick auf umfassende Sanierungsarbeiten nur ausnahmsweise, wenn die Durchführung der geplanten Arbeiten durch das Verbleiben des Mieters im Mietobjekt nicht oder nur sehr unerheblich erschwert oder verzögert würde, wie dies etwa beim Streichen von Wänden, blossen Aussenrenovationen oder Balkonanbauten der Fall sein kann (vgl. dazu Urteil des Bundesgerichts 4A\_126/2012 vom 3. August 2012).
- Massgebender Zeitpunkt zur Beurteilung der Gültigkeit der Kündigung ist der Zeitpunkt, in welchem diese ausgesprochen wird.
- Im Zeitpunkt der Kündigung muss ein ausgereiftes Projekt vorliegen (s. dazu sogleich Ziffer 3.2).
- Die Gültigkeit der Kündigung setzt nicht voraus, dass der Vermieter eine allenfalls erforderliche Baubewilligung bereits erhalten hat, ja nicht einmal, dass das Baugesuch bereits eingereicht wurde. Der Vermieter ist im Übrigen auch nicht gehalten, einen Finanzierungsnachweis für das von ihm be-

absichtigte Projekt vorzulegen (vgl. dazu Urteil des Bundesgerichts 4A\_210/2014 vom 17. Juli 2014, in MRA 3/15, S. 133 ff.).

### **3.2 Ausgereiftes Projekt des Sanierungsvorhabens als Kündigungsvoraussetzung („greifbare Realität“)**

Das Bundesgericht erwog im vorliegenden Fall ebenfalls zum wiederholten Mal, die Gültigkeit einer Kündigung im Hinblick auf Umbau- oder Renovationsarbeiten setze voraus, dass der Vermieter im Zeitpunkt der Kündigung des Mietverhältnisses über ein genügend ausgereiftes Projekt verfügt. Damit führt das Bundesgericht seine bisherige Rechtsprechung fort. Im Zusammenhang mit Kündigungen im Hinblick auf Umbau- oder Renovationsarbeiten verlangte das Bundesgericht schon in früheren Fällen ein ausgereiftes Projekt und sprach in diesem Zusammenhang von einer nötigen „greifbaren Realität“ dieses Projekts (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A\_425/2009 vom 11. November 2009, in MRA 5/09, S. 182 ff.; Urteil des Bundesgerichts 4A\_210/2014 vom 17. Juli 2014, in MRA 3/15, S. 133 ff.; BGE 142 III 91 ff., in MRA 2/16, S. 96 ff.).

Die bundesgerichtlichen Anforderungen an die Ausgereiftheit des geplanten Sanierungsprojekts im Zeitpunkt der Kündigung können wie folgt zusammengefasst werden: Der Vermieter muss konkret wissen, was er will, und dass aufgrund dessen im Hinblick auf die Frage der allfälligen Missbräuchlichkeit der Kündigung beurteilt werden kann, ob die beabsichtigten baulichen Massnahmen eine Eingriffstiefe aufweisen, die eine ordentliche Kündigung rechtfertigen, weil sich die Sanierungsarbeiten ohne Anwesenheit von Mietern günstiger, einfacher oder rascher durchführen lassen.

Im vorliegenden Fall stand für das Bundesgericht fest, dass im Zeitpunkt der Kündigung ein genügend ausgereiftes Projekt bestand. Der Vermieter hatte über mehrere Jahre verschiedene Varianten geprüft und sich am Ende dafür entschieden, die beiden bestehenden Mietliegenschaften umfassend zu sanieren und zusätzlich ein drittes Gebäude auf dem Grundstück zu erstellen. Dass bezüglich eines dritten Gebäudes noch ein öffentlich-rechtliches Verfahren über dessen Realisierbarkeit hängig war, wurde vom Bundesgericht zu Recht als nicht relevant eingestuft. Was die umfassenden Sanierungsvorhaben an den beiden bestehenden Mietliegenschaften angeht, stand nämlich fest, dass die nötigen Bewilligungen vorlagen. Das Projekt hatte mithin einen Reifegrad erreicht, der weit über die bundesgerichtli-

chen Voraussetzungen der „réalité tangible“ (oder eben des ausgereiften Projekts) hinausging.

### 3.3 Anforderungen an die Kündigungsbegründung

Was die Anforderungen an die Kündigungsbegründung angeht, bestätigt das Bundesgericht im vorliegenden Fall seine Rechtsprechung, die es im seinem Urteil 4A\_625/2014 vom 25. Juni 2015 (übersetzt und kommentiert in MRA 2/16, S. 89 ff.) begründet hatte. Das Bundesgericht erwog erneut, der Mieter müsse anhand der Kündigungsbegründung abschätzen können, ob tatsächlich ein Sanierungsprojekt bestehe, welches eine Kündigung rechtfertigt. Der Mieter müsse, so das Bundesgericht, anhand der Informationen des Vermieters abschätzen können, ob eine Anfechtung der Kündigung erfolgsversprechend ist oder nicht.

Rechtsdogmatisch überzeugen diese Erwägungen des Bundesgerichts nicht:

- Die Begründung einer Kündigung stellt kein Gültigkeitserfordernis dar (Art. 271 Abs. 1 OR). Auch eine ohne Begründung ausgesprochene Kündigung ist gültig.
- Die Behörden und Gerichte haben im Anfechtungsverfahren zu prüfen, welches das wahre Kündigungsmotiv ist und ob diesem ein objektiv ernsthaftes und schutzwürdiges Interesse zugrunde liegt.
- Mit Bezug auf den Inhalt und die Ausführlichkeit einer Kündigungsbegründung gibt es keine gesetzlichen Vorschriften. Die Begründung muss zwar wahr sein. Das Prinzip der Wahrheit erfordert aber nicht, dass der Vermieter die Kündigung detailliert begründen muss. Zudem kann der Kündigungsgrund im Laufe des Verfahrens auch noch ergänzt und präzisiert werden (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A\_342/2007 vom 2. November 2007, E. 2.2.1; Urteil des Bundesgerichts 4C.131/2003 vom 6. August 2003, in MRA 5/04, S. 170 ff.).

Es ist zu hoffen, dass das Bundesgericht bald auf den Pfad der Tugend zurückfindet und die Anforderungen an die Kündigungsbegründung wieder auf ein vernünftiges

Mass hinunterschraubt. Dogmatisch muss es genügen, wenn der Vermieter eine Kündigung mit der Begründung „umfassende Sanierung“ ausspricht.

Dem vorsichtigen Vermieter ist aber natürlich abermals zu empfehlen, in einem Begleitschreiben zur Kündigung sein ausgereiftes Sanierungsprojekt näher zu umschreiben, indem er (zumindest in Stichworten) auf die einzelnen geplanten Arbeitsgattungen hinweist (beispielsweise: „Ersatz Küche und Bad, Erneuerung Bodenbeläge sowie der Elektro- und Wasserleitungen, teilweise Anpassung der Wohnungsgrundrisse“; vgl. MRA 2/16, S. 102).

24. Mai 2017 uh