

Urteil 4A_576/2024 vom 29. April 2025 des Bundesgerichts

Zulässigkeit von Sanierungs-, Umbau- und Abbruchkündigungen im Mietrecht

Das Bundesgericht fasst in seinem zur Publikation vorgesehenen Urteil 4A_576/2024 vom 29. April 2025 die bisherige Rechtsprechung zu Sanierungs- und Umbaukündigungen im Mietrecht zusammen. Daneben präzisiert es diese Rechtsprechung für den Fall einer Abbruchkündigung.

Die Kündigung eines Mietvertrages aufgrund von Umbau- oder Sanierungsarbeiten ist nur zulässig, wenn die Vermieterin bereits über ein «ausgereiftes und ausgearbeitetes Projekt» verfügt. Aus dem Umbau- oder Sanierungsprojekt muss hervorgehen, dass eine Räumung des Mietobjekts tatsächlich erforderlich ist bzw. andernfalls die Arbeiten erheblich erschwert oder verzögert werden.

Bei einem Abbruch ist eine Räumung des Mietobjekts immer erforderlich. Zur Prüfung der Ernsthaftigkeit des angegebenen Kündigungsgrunds muss es deshalb genügen, wenn die Vermieterin eine «plausible Absicht bzw. eine realisierbare Skizze» über die Weiterverwendung des Grundstücks angibt, ohne dass sie bereits ein ausgereiftes Projekt vorlegen muss.

Der Sachverhalt

Mit Mietvertrag vom 1. März 2016 mietete A. (nachfolgend: «Mieter») von B. (nachfolgend: «Vermieterin») eine 2.5-Zimmer-Wohnung im Kanton Zug. Mit Schreiben vom 7. Oktober 2022 teilte die Vermieterin mit, dass in der Nachbarschaft ein grosses Bauprojekt realisiert werde. Das Bauvorhaben werde das Quartier in einem gänzlich neuen Erscheinungsbild zeigen, weshalb auch die in die Jahre gekommene Liegenschaft der Vermieterin in die Überbauung einbezogen werden solle. Gleichentags wurde das Mietverhältnis mit der Begründung «Abbruch/Neubau» gekündigt.

Daraufhin befasste sich die Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht, das Kantonsgericht Zug, das Obergericht Zug und letztinstanzlich das Bundesgericht mit der Gültigkeit der Kündigung.

Erwägungen des Bundesgerichts

3.1. Die ordentliche Kündigung eines Mietvertrags setzt keine besonderen Kündigungsgründe voraus. Die Vertragsparteien sind frei, das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen und Termine zu kündigen (Art. 266a Abs. 1 OR). Einzige Schranke bildet der Grundsatz von Treu und Glauben: Bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen ist die Kündigung anfechtbar, wenn sie gegen diesen Grundsatz verstösst (Art. 271 Abs. 1 OR). Allgemein gilt eine Kündigung als treuwidrig, wenn sie ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse erfolgt [...].

3.5.1. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung verstösst eine **Kündigung im Hinblick auf Umbau- oder Sanierungsarbeiten**, die eine Weiterbenutzung des Mietobjekts erheblich einschränken, nicht gegen den Grundsatz von Treu und Glauben. Kann die Mieterschaft hingegen im Mietobjekt verbleiben, ohne dass die Umbau- oder Sanierungsarbeiten erheblich erschwert oder verzögert werden, hat die Vermieterschaft kein schützenswerter Grund für eine Kündigung [...].

Missbräuchlich ist eine Kündigung auch, wenn das Projekt als nicht realitätsnah oder gar objektiv unmöglich erscheint. So etwa, wenn das Projekt offensichtlich mit den Bestimmungen des öffentlichen Rechts unvereinbar ist, sodass die Vermieterschaft die notwendigen Bewilligungen mit Sicherheit nicht erhalten wird. Dass die Vermieterschaft bereits die nötigen Bewilligungen erhalten oder die hierzu erforderlichen Dokumente hinterlegt hat, ist für die Gültigkeit der Kündigung aber

nicht vorausgesetzt [...]. Missbräuchlich ist eine Kündigung weiter, wenn die Vermieterschaft im Zeitpunkt der Kündigung über kein genügend **ausgereiftes und ausgearbeitetes Projekt** verfügt. Gestützt auf das Projekt muss der Mieter abschätzen können, ob sein Verbleiben die Durchführung der beabsichtigten Arbeiten tatsächlich erschweren würde bzw. ob eine Räumung des Mietobjekts effektiv erforderlich ist [...].

3.6. Von der Sanierungs- oder Umbaukündigung zu unterscheiden ist die **Abbruchkündigung**:

3.6.1. Das Bundesgericht hat bereits entschieden, dass die Kündigung wegen umfassender Sanierungs- bzw. Umbauarbeiten, welche die Nutzung des Mietobjekts unmöglich machen, nicht missbräuchlich ist [...]. Dies muss umso mehr gelten, wenn die Vermieterschaft das Gebäude nicht nur umfassend renovieren oder umbauen, sondern es abbrechen will. Denn der Abbruch des Mietobjekts macht dessen Nutzung als Wohn- oder Geschäftsliegenschaft unmöglich.

3.6.2. Dabei setzt die Gültigkeit der Abbruchkündigung nicht voraus, dass der Abbruch wegen des schlechten Zustands der Liegenschaft erforderlich und dringend ist. Genauso wenig setzt die Gültigkeit einer Sanierungs- oder Umbaukündigung voraus, dass die Sanierungs- oder Umbauarbeiten nötig und dringend sind [...]. Vielmehr steht es in der alleinigen Entscheidung der Vermieterschaft, welche Arbeiten sie wann und in welchem Umfang vornehmen lassen will [...].

3.6.3. Ein Verbleib der Mieterschaft bei einem Abbruch der Mietliegenschaft fällt von vornherein nicht in Betracht. Namentlich spielen die konkreten Elemente des allenfalls künftig geplanten Ersatzneubaus keine Rolle. Sie ändern nichts an der Tatsache, dass der Abbruch des Mietobjekts den Auszug der Mieterschaft zwingend mit sich bringt. Aus dem gleichen Grund unerheblich sind die konkreten Modalitäten und der Zeitplan des Abbruchs. Daher entfällt bei der Abbruchkündigung das Erfordernis, dass die Vermieterschaft im Zeitpunkt der Kündigung bereits über ein genügend ausgereiftes und ausgearbeitetes Abbruch- bzw. Neubauprojekt verfügen muss.

3.6.4. Gleichwohl kann eine Abbruchkündigung in bestimmten Fällen missbräuchlich sein [...].

3.6.4.1. Auch eine Abbruchkündigung ist missbräuchlich, wenn im Kündigungszeitpunkt offensichtlich ist, dass ein Abbruch der Liegenschaft unmöglich erscheint. So etwa, wenn der Abbruch eindeutig mit den Bestimmungen des öffentlichen Rechts unvereinbar ist (z.B. Denkmalschutz), weshalb die Vermieterin die Abbruchbewilligung mit Sicherheit nicht erlangen wird [...].

3.6.4.2. Die Missbräuchlichkeit einer Abbruchkündigung kann sich ferner ergeben, wenn dargetan ist, dass der angegebene Kündigungsgrund bloss vorgeschoben und der wahre Grund zugleich nicht feststellbar ist [...]. Ob die Mieterschaft hinreichende Umstände dargetan hat, welche die Ernsthaftigkeit der mit dem Abbruch begründeten Kündigung entfallen lassen, ist im Einzelfall zu prüfen. Dabei darf aus einer fehlenden oder pauschalen Angabe über die Weiterverwendung des Grundstücks nach dem Abbruch nicht ohne Weiteres darauf geschlossen werden, der Kündigungsgrund (Abbruch) sei bloss vorgeschoben. Grundsätzlich kann der Eigentümer frei entscheiden, aus welchem Motiv und zu welchem Zeitpunkt er seine Liegenschaft abbrechen will. Der Eigentümer muss lediglich über ein schützenswertes Interesse verfügen und darf nicht schikanös vorgehen. Zur Prüfung der Ernsthaftigkeit des Kündigungsgrunds muss es genügen, wenn die Vermieterschaft eine **plausible Absicht bzw. realisierbare Skizze über die Weiterverwendung des Grundstücks** angibt. Gänzlich entfallen dürfen nähere Angaben über die künftige Nutzung, wenn sich das Mietgebäude in einem derart schlechten Zustand befindet, dass der Abbruchbedarf auf der Hand liegt.

4.3.1. So erkennt die Vorinstanz im Ausgangspunkt zunächst zutreffend, dass die mit «Abbruch/Neubau» begründete Kündigung - anders als eine Sanierungskündigung - nicht voraussetzt,

dass im Kündigungszeitpunkt ein ausgereiftes und realisierbares Projekt besteht [...]. Dennoch verlangte sie von der Beschwerdeführerin hinreichend konkrete Angaben zum Abbruch (Abbruchmodalitäten, bereits getätigte Abbruchvorkehrungen) bzw. zum geplanten Bauprojekt. Dadurch solle der Beschwerdegegner beurteilen können, ob der Abbruch und der Neubau ernsthaft beabsichtigt und ein schützenswertes Interesse an der Kündigung besteht [...].

Damit unterstellte sie die Abbruchkündigung zusätzlichen Voraussetzungen, die in der bundesgerichtlichen Rechtsprechung keine Stütze finden. Die Vermieterschaft war nicht gehalten, ihre Abbruchkündigung durch nähere Angaben zum geplanten Neubau zu konkretisieren [...]. Ebenso wenig durfte die Vorinstanz von der Vermieterschaft verlangen, konkrete Angaben zu den «angedachten Abbruchmodalitäten und / oder bereits getätigten Abbruchvorkehrungen» zu machen. Es lag im freien Entscheid des damaligen Eigentümers, ob er die Liegenschaft weiterhin eigenständig bewirtschaften oder die Gelegenheit ergreifen wollte, sein Grundstück in die grössere projektierte Überbauung der Nachbargrundstücke und des angrenzenden Gebiets einzugeben [...].

4.6. Sodann ist nicht festgestellt, dass der Beschwerdegegner behauptet hätte, ein Abbruch der Liegenschaft wäre objektiv unmöglich (z.B. aufgrund von Denkmalschutz). Dass eine Neuüberbauung offensichtlich unzulässig wäre, wurde ebenfalls nicht behauptet [...].

4.7. Damit erweist sich die vorinstanzliche Annahme, die Kündigung vom 7. Oktober 2022 sei missbräuchlich, als bundesrechtswidrig. Die Beschwerde ist in diesem Punkt gutzuheissen und es ist festzustellen, dass die **Kündigung vom 7. Oktober 2022 gültig** ist.

Bemerkungen / Fazit

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung verstösst die Kündigung eines Mietvertrages aufgrund von Umbau- oder Sanierungsarbeiten, welche die Weiterbenutzung des Mietobjekts erheblich einschränken, nicht gegen den Grundsatz von Treu und Glauben. Die Vermieterin muss jedoch im Zeitpunkt der Sanierungs- oder Umbaukündigung über ein ausgearbeitetes Projekt verfügen, welches belegt, dass die Räumung des Mietobjekts tatsächlich erforderlich ist.

Im Falle einer Abbruchkündigung kann dies nicht verlangt werden – bei einem Abbruch ist eine Räumung des Mietobjekts stets erforderlich. Gemäss Bundesgericht müsse daher «eine plausible Absicht bzw. eine realisierbare Skizze über die Weiterverwendung des Grundstücks» genügen und «gänzlich entfallen dürften nähere Angaben über die künftige Nutzung, wenn sich das Mietgebäude in einem derart schlechten Zustand befindet, dass der Abbruchbedarf auf der Hand liegt».

Das Bundesgericht betont auch in diesem Entscheid, dass «es in der alleinigen Entscheidung der Vermieterschaft [liegt], welche Arbeiten sie wann vornehmen lassen will». Könnte die Vermieterin jedoch ohne Darlegung eines ausgearbeiteten Umbau- oder Sanierungsprojekts bzw. einer «plausiblen Abbruchabsicht» die Mietverträge kündigen, bestünde erhebliches Missbrauchspotential.

(Beitrag von MLaw Stefan Meyer)