

Wie können wir uns gegen Wohnungskündigung wehren?

Recht Wir wohnen seit 15 Jahren in einer preisgünstigen Wohnung. Nun hat uns die Verwaltung mitgeteilt, dass das Haus vollständig abgebrochen werden soll und wir die Wohnung auf den nächsten Kündigungstermin verlassen müssen. Können wir uns dagegen wehren?

Vermieter dürfen das (unbefristete) Mietverhältnis unter Einhaltung der Fristen grundsätzlich frei kündigen. Eine ordentliche Kündigung eines Mietvertrages setzt keine besonderen Kündigungsgründe voraus. So kann eine Vermieterin etwa kündigen, weil sie eine umfassende Sanierung oder einen Abriss plant. Mieter können eine Kündigung anfechten, wenn sie gegen Treu und Glauben verstösst und mithin missbräuchlich ist.

Vorratskündigung gilt als missbräuchlich

Bei einer Sanierungskündigung gelten hohe Hürden: Die geplanten Arbeiten müssen so umfangreich sein, dass eine Nutzung der Wohnung während des Umbaus erheblich eingeschränkt ist. Kleinere Arbeiten, die im bewohnten Zustand machbar sind, recht-

fertigen keine Kündigung. Zudem muss zum Kündigungszeitpunkt ein Sanierungsprojekt vorliegen, das den Auszug der Mieterschaft als notwendig erscheinen lässt. Kündigt der Vermieter auf Vorrat (so genannte Vorratskündigung), also ohne spruchreifes Bauvorhaben, gilt dies als missbräuchlich. Das ist etwa der Fall, wenn

Kurzantwort

Eine Kündigung wegen Sanierung oder Abbruch kann angefochten werden, wenn sie missbräuchlich ist oder gegen Treu und Glauben verstösst. Bei einer Kündigung wegen Sanierung bestehen hohe Hürden. Im Falle eines Abbruchs hat das Bundesgericht die Bedingungen geklärt. (heb)

gar keine echte Sanierungsabsicht besteht.

Ob eine im Hinblick auf ein Umbauprojekt ausgesprochene Kündigung gegen Treu und Glauben verstösst, beurteilt sich stets nach dem Zeitpunkt ihres Ausspruchs. So wird eine Kündigung nicht nachträglich missbräuchlich, nur weil das geplante Umbauprojekt später keine Bewilligung erhält. Missbräuchlich ist sie hingegen dann, wenn bereits im Zeitpunkt der Kündigung offensichtlich war, dass das Projekt insbesondere aufgrund öffentlich-rechtlicher Bestimmungen gar nicht realisierbar ist.

Soll eine Mietliegenschaft abgerissen werden, ist die Abbruchkündigung grundsätzlich zulässig, sofern der Abriss ernsthaft beabsichtigt ist. In einem aktuellen Entscheid hat das Bundesgericht klargestellt, dass beim Abriss kein ausge-

arbeitetes Bauprojekt vorliegen muss – eine plausible Absicht genügt. Ausserdem spielt der genaue Zeitplan keine Rolle. Ein Eigentümer darf selbst bestimmen, wann er ein Haus abreisst, solange er ein schützenswertes Interesse daran hat. Gemäss Bundesgericht gilt ausserdem, dass eine Leerkündigung vor einem Hausverkauf zwecks Preissteigerung nicht per se missbräuchlich ist. Eine Abbruchkündigung kann allerdings angefochten werden, wenn konkrete Anzeichen bestehen, dass der Abriss gar nicht erfolgt oder aus rechtlichen Gründen unmöglich ist.

Die missbrauchsbezüglichen Umstände müssen allerdings von der Mieterschaft bewiesen werden. Der Umstand, dass die Abbruchkündigung für die Mieterschaft eine Härte darstellt, macht diese nicht per se missbräuchlich.

Eine allfällige Härte kann jedoch im Rahmen der Interessenabwägung bei der Frage einer Erstreckung des Mietverhältnisses relevant sein. Wichtig ist in diesem Fall, dass die Mieterschaft Suchbemühungen aufweisen kann.



Artan Xhemajli

Rechtsanwalt, Voser Rechtsanwälte Baden; www.voser.ch

Suchen Sie Rat?

Schreiben Sie an: Ratgeber LZ, Maihofstrasse 76, 6002 Luzern.
E-Mail: ratgeber@luzernerzeitung.ch
 Bitte geben Sie Ihre Abopass-Nr. an.
Lesen Sie alle unsere Beiträge auf www.luzernerzeitung.ch/ratgeber