

Kündigung eines Mietverhältnisses aufgrund eines Abbruchvorhabens

Das Bundesgericht hat seine Praxis zur Sanierungskündigung präzisiert und erweitert, indem es die Voraussetzungen für die Kündigung aufgrund eines Abbruchprojekts festlegt und diese Abbruchkündigung von der Sanierungskündigung unterscheidet. Das Gericht hält fest, dass ein konkretes Abbruchprojekt oder bereits getätigte Vorkehrungen im Hinblick auf den geplanten Abbruch nicht Voraussetzungen einer gültigen Kündigung sind.

Le Tribunal fédéral a précisé et développé sa jurisprudence relative aux congés-rénovations: il définit les conditions d'une résiliation fondée sur un projet de démolition et la distingue du congé-rénovation. Dans le premier cas, le Tribunal fédéral considère que la validité de la résiliation n'impose ni un projet de démolition concrètement élaboré ni la mise en œuvre de mesures préparatoires en vue de la démolition envisagée.

BGE 151 III 481 (Urteil des Bundesgerichts 4A_576/2024 vom 29. April 2025)

Florian Rohrer, lic. iur., Rechtsanwalt, Fachanwalt SAV
Bau- und Immobilienrecht, Zürich

Der Fall

(226) Streitgegenstand war die Kündigung eines Mietverhältnisses über eine 2,5-Zimmer-Wohnung, welche der damalige Eigentümer gegenüber den drei Mietparteien der Liegenschaft aufgrund von «Abbruch/Neubau» ausgesprochen hatte. Einer der Mieter hatte die Kündigung bei der zuständigen Schlichtungsbehörde für Miet- und Pachtrecht angefochten.

Nach Ablehnung des Urteilsvorschlags (heute Entscheidvorschlag, siehe Art. 210 ZPO) durch den Vermieter und dem damit verbundenen Parteirollenwechsel gelangte der Vermieter an das Kantonsgericht, um die Gültigkeit der Kündigung feststellen zu lassen. Dieses wies die Klage ab und hob die Kündigung auf, weil kein konkretes Bauvorhaben behauptet und bewiesen worden sei. Das Obergericht bestätigte den erstinstanzlichen Entscheid und ging ebenfalls von einer missbräuchlichen Kündigung auf Vorrat aus. Der Vermieter gelangte gegen diesen Entscheid mit Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht.

Der Entscheid

Das Bundesgericht hob den Entscheid des Obergerichts auf und stellte fest, dass die aufgrund des Abbruchprojekts ausgesprochene Kündigung gültig ist. Eine Abbruchkündigung setze – anders als eine Sanierungskündigung – kein ausge-reiftes Projekt voraus. Ebenfalls ist nicht erforderlich, dass ein Abbruch wegen des schlechten Zustands der Liegenschaft notwendig und dringlich ist. Das Bundesgericht wies die An-gelegenheit zur Beurteilung eines allfälligen Erstreckungsan-spruchs an die Vorinstanz zurück.

Anmerkungen

1. Wie auch im kommentierten Urteil sind einleitend **die Grundsätze zur Kündigung von Mietverhältnissen von Wohn- und Geschäftsräumen** und die von der Praxis ent-wickelten **Voraussetzungen von Sanierungskündigungen** im Besonderen darzulegen.

a. Die Vertragsfreiheit erlaubt nicht nur den Abschluss belie-biger Verträge mit frei wählbaren Vertragspartnern, sondern umfasst auch das Recht, Verträge wieder zu beenden. Auch

Mietverträge über Wohn- und Geschäftsräume, die in den Schutzbereich der Art. 271 ff. OR fallen, können daher grundsätzlich frei gekündigt werden. Das Bundesgericht hielt dazu im kommentierten Urteil (und bereits in diversen früheren Präjudizien) fest, dass auch die Kündigung eines Mietvertrags keine besonderen Kündigungsgründe voraussetzt. Der Vermieter (und natürlich auch der Mieter) darf den Mietvertrag – vorbehaltlich abweichender vertraglicher Vereinbarungen wie Mindestmietdauer oder bei einer Befristung – jederzeit durch eine ordentliche Kündigung auf den nächstmöglichen Kündigungstermin beenden. Eine ausgesprochene ordentliche Kündigung ist also grundsätzlich zulässig. Dies jedenfalls so lange, als sie nicht im Sinne von Art. 271 f. OR gegen die Schranke von Treu und Glauben verstösst und somit ausnahmsweise missbräuchlich und damit anfechtbar ist.

b. Die Praxis hat, neben den in Art. 271a OR nicht abschliessend, bloss exemplarisch aufgezählten Anwendungsfällen, weitere Gruppen von Kündigungen definiert, welche als missbräuchlich gelten. Dazu gehören namentlich Kündigungen, welche gänzlich ohne ein objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse des Vermieters, aus reiner Schikane, ausgesprochen werden, oder Kündigungen, welche ohne ein *aktuelles* Interesse, also «auf Vorrat», ausgesprochen werden. In der Praxis führen diese Voraussetzungen zur paradoxen Situation, dass der Vermieter zwar eigentlich frei ist, den Mietvertrag zu kündigen, faktisch aber doch einen zulässigen Grund benötigt, um dies zu tun, widrigenfalls ein mangelndes schutzwürdiges Interesse angenommen werden könnte. Insofern ist die Freiheit zur Kündigung des Mietvertrags faktisch trotz der eingangs erwähnten Kündigungsfreiheit eingeschränkt.

c. Im Bereich der Sanierungskündigung ist das Erfordernis eines schutzwürdigen Interesses in aller Regel unproblematisch, weil ein Sanierungsprojekt ab einer bestimmten Eingriffstiefe ein solches Interesse begründet. Indessen wird in den Anfechtungsverfahren mieterseits regelmässig die Frage gestellt, ob dieses Interesse auch ein aktuelles sei, ob also das Bauprojekt, welches den Anlass für die Kündigung bildet, im Kündigungszeitpunkt soweit fortgeschritten sei, dass es eine Kündigung rechtfertigt. Diese Entwicklung hat zur relativ strengen Praxis des Bundesgerichts zur Sanierungskündigung geführt. Zu beachten ist, dass der Vermieter sich in einem Spannungsfeld befindet: Will er trotz des Rechts des Mieters, eine Erstreckung zu verlangen, und der damit (bei Wohnräumen) möglichen maximalen Erstreckungsdauer von vier Jahren sowie dem Umstand, dass während des laufenden Anfechtungs- und/oder Erstreckungsverfahrens der Mietvertrag weitergilt (Art. 272c Abs. 2 OR), verhindern, dass sich sein Bauprojekt verzögert, muss er möglichst frühzeitig und lange vor dem geplanten Baubeginn die Kündigung aussprechen. Die Folge ist indessen, dass sich sein Projekt ebenfalls noch in einem frühen Stadium befindet und er daher das Risiko in Kauf nimmt, wonach der Mieter eine Kündigung «auf Vorrat» moniert und ihm ein aktuelles Interesse abspricht. Es gilt somit bei einer Sanierungskündigung der Leitsatz, dass die Kündigung so früh wie möglich, aber so spät wie nötig ausgesprochen werden sollte.

d. Die Frage, wann ein Bauprojekt genügend ausgereift ist, dass es eine Kündigung rechtfertigt, ist daher in der Praxis von grosser Bedeutung. In diesem Zusammenhang ist das vorliegende Urteil von erheblichem Interesse, begründet es doch abweichende Anforderungen an ein Projekt, sofern damit nicht eine Sanierung, sondern ein Abbruch verbunden ist.

2. Das Gesetz stellt keine Anforderungen an die **Begründung der Kündigung** eines Mietverhältnisses, sondern hält einzig fest, dass diese erst auf Verlangen begründet werden muss (Art. 271 Abs. 2 OR). Die Erwägungen von BGE 140 III 496 (E. 4.2.2) und BGE 142 III 91 (E. 3.2.1) liessen die Vermutung zu, anders als gemäss der zitierten Gesetzesbestimmung gelte für Sanierungskündigungen ein Begründungserfordernis bereits ab Versand der Kündigung. Das Bundesgericht stellte indessen klar, dass dies nicht der Fall ist (BGE 148 III 215, E. 3.1.3). Die Kündigung kann bis ins erstinstanzliche Verfahren begründet werden, wenngleich es sich zur Vermeidung von Diskussionen und aus Gründen der Transparenz empfiehlt, die Kündigung bereits auf dem versandten amtlichen Formular zu begründen und auf diesem auch bereits grob den Umfang der geplanten Arbeiten darzulegen. Verweigert der Vermieter die Begründung der Kündigung, kann dies im Rahmen der Beweiswürdigung eine Rolle spielen.

3. Den Grundsätzen von Art. 8 ZGB folgend, **trägt der Mieter für die von ihm behauptete Missbräuchlichkeit der Kündigung die Beweislast**. Nach der Praxis des Bundesgerichts hat der Vermieter indessen redlich an der Wahrheitsfindung mitzuwirken. Dies bedeutet, dass er die Kündigung – spätestens auf Verlangen hin – zu begründen und die verfügbaren sachdienlichen Unterlagen vorzulegen hat. Faktisch läuft dies darauf hinaus, dass der Vermieter sein Projekt darlegen und mit den in der nachstehenden Ziffer genannten Unterlagen zu plausibilisieren hat. Immerhin bleibt der Mieter aber für Behauptungen beweispflichtig, wonach ein gezeigtes Projekt nur vorgeschoben sei oder dieses nicht realisiert werden könne.

4. Das Bundesgericht hat in zahlreichen Urteilen eine **Praxis zu Sanierungskündigungen** entwickelt, welche auch im vorliegenden Urteil, mit Verweis auf den Leitentscheid BGE 148 III 215, dargelegt wird. Der Vollständigkeit halber und zum besseren Verständnis der mit dem vorliegenden Entscheid einhergehenden Neuerungen sei diese Praxis nachfolgend zusammenfassend festgehalten.

a. Eine Kündigung im Hinblick auf ein Sanierungs- oder Umbauprojekt ist nicht missbräuchlich, wenn die geplanten Arbeiten durch die Anwesenheit des Mieters erheblich erschwert, verzögert, verkompliziert oder verteuert würden. Es wird hingegen nicht vorausgesetzt, dass die Arbeiten im bewohnten oder benutzten Zustand überhaupt nicht ausgeführt werden könnten. Die Gerichtspraxis ist dabei (zu Recht) relativ grosszügig. Im Prinzip rechtfertigen alle Arbeiten eine Kündigung, welche über bloss leichte Unterhaltsarbeiten von der Art einer «Pinselrenovation» hinausgehen und auch nicht ausschliesslich Balkone und die Fassade betreffen. Namentlich die häufig vorkommende Strangsanierung mit Ersatz von

Küche und Bad, aber auch Sanierungen, welche einen Austausch des Bodens notwendig machen oder Veränderungen des Grundrisses zur Folge haben, berechtigen ohne Weiteres zur Kündigung der betreffenden Mietverhältnisse. Es wird im Übrigen auch nicht vorausgesetzt, dass die Arbeiten notwendig oder dringlich wären. Aufgrund der Eigentumsfreiheit obliegt es dem Vermieter, zu entscheiden, welche Sanierungen er zu welchem Zeitpunkt durchführen will.

b. Die Kündigung darf indessen, wie erwähnt, erst dann ausgesprochen werden, wenn das betreffende Projekt ausgereift ist und damit ein aktuelles Interesse an der Kündigung besteht. Es ist nicht einfach, zu beurteilen, wann dieser Zeitpunkt genau erreicht ist. Das Bundesgericht verwendet in diesem Zusammenhang den Begriff der greifbaren Realität («réalité tangible»), wobei es dies auch damit begründet, dass der betroffene Mieter in der Lage sein sollte, abzuschätzen, ob ein Auszug erforderlich sei oder ob die vorausgesetzte Eingriffstiefe nicht erreicht werde. Das Bundesgericht hat klargestellt, dass keine Baubewilligung und auch noch kein Baugesuch vorausgesetzt werden. Hingegen dürften Kündigungen, welche ohne (Plan-)Unterlagen ausgesprochen werden oder auf rudimentären Skizzen oder Projektstudien basieren, insbesondere dann, wenn noch mehrere Varianten vorhanden sind, auf wackligen Beinen stehen, auch wenn das Bundesgericht in der Vergangenheit in Einzelfällen Kündigungen gestützt auf relativ vage Projekte geschützt hat. Es empfiehlt sich, die Kündigung erst auszusprechen, wenn die Projektpläne vorhanden sind und keine signifikanten Varianten mehr aufweisen. Sodann sollte eine ungefähre Kostenschätzung vorliegen und die Finanzierung der Arbeiten in den Grundzügen gesichert sein. Bei Sanierungsprojekten ohne Grundrissveränderungen kommt Plänen eine weniger bedeutende Rolle zu; stattdessen sollte der Umfang der Arbeiten aber aus anderen Dokumenten (Baubeschrieb, Kostenvoranschlag etc.) hervorgehen, damit dieser beurteilt werden kann. Mit Blick auf die Aktualität des Kündigungsinteresses ist zudem ratsam, das Bauprogramm bereits zu erstellen.

c. Selbstverständlich setzt eine gültige Kündigung ein Projekt voraus, von welchem im Kündigungszeitpunkt angenommen wird, dass es realisierbar ist, welches also beispielsweise nicht aufgrund von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen von vornherein nicht umgesetzt werden kann.

5. Das Bundesgericht erwog im vorliegenden Urteil, noch in Übereinstimmung mit der Vorinstanz, dass, anders als die Sanierungskündigung, eine **Abbruchkündigung kein ausgereiftes und realisierbares Projekt voraussetzt**. Indem die Vorinstanz vom Vermieter Angaben zum Abbruch, insbesondere Abbruchmodalitäten oder bereits getätigte Vorkehrungen im Hinblick auf den Abbruch, verlange, unterstelle sie die Abbruchkündigung zusätzlichen Voraussetzungen, welche in der bundesgerichtlichen Rechtsprechung keine Stütze finden würden. Die Vermieterschaft sei nicht gehalten, ihre Abbruchkündigung durch nähere Angaben zum geplanten Neubau zu konkretisieren (E. 4.3.1). Damit hielt das Bundesgericht, soweit überschaubar, erstmals in dieser Deutlichkeit, fest, dass sich die Voraussetzungen der Sanierungskündigung

und die Voraussetzungen der Abbruchkündigung voneinander unterscheiden. Dies ist insofern bemerkenswert, als sämtlichen (Ersatz-)Neubauvorhaben logischerweise ein Abbruch vorausgeht. In all jenen Konstellationen ist es folglich – diesen Erwägungen folgend – nicht mehr notwendig, das Neubauprojekt als greifbare Realität darzulegen.

a. Das Bundesgericht erwägt zudem zutreffend, dass bei einer Abbruchkündigung die Mieterschaft ohnehin ausziehen muss und es daher entbehrlich ist, mit einem ausgereiften Projekt die Eingriffstiefe aufzuzeigen. Der Mieter muss nicht mittels des Projekts abschätzen können, ob ein Verbleib im Mietobjekt die geplanten Arbeiten erschweren oder verzögern würde, da seine Anwesenheit von vornherein ausgeschlossen ist. Der Vermieter ist auch nicht gehalten, den Zeitplan des Abbruchs darzulegen. Hingegen muss auch eine Abbruchkündigung realisierbar sein, was beispielsweise nicht der Fall ist, wenn die abzubrechende Liegenschaft denkmalgeschützt ist. Sodann darf der Kündigungsgrund – eine Selbstverständlichkeit – auch nicht vorgeschoben sein, was allerdings der Mieter zu beweisen hätte. Fehlende oder pauschale Angaben zur späteren Weiterverwendung des Grundstücks führen noch nicht ohne Weiteres zur Annahme, der Abbruch sei bloss vorgeschoben (E. 3.6.4.2). Eine pauschale Begründung mit «Abbruch/Neubau des Gebäudes» stellt, anders als bei der Sanierungskündigung, kein Indiz für ein mangelndes schützenswertes Interesse dar (E. 4.5.).

b. Das Bundesgericht setzt auch bei der Abbruchkündigung ein schützenswertes Interesse voraus, diese darf nicht schikanös sein. Zur Prüfung der Ernsthaftigkeit des Abbruchvorhabens hat der Vermieter eine plausible Absicht bzw. eine realisierbare Skizze über die Weiterverwendung des Grundstücks anzugeben. Dieses Erfordernis entfällt jedoch, wenn aufgrund des schlechten Zustands der Liegenschaft der Abbruchbedarf auf der Hand liegt. Letztgenannte Konstellation ist durchaus praxisrelevant. Wird eine Liegenschaft, welche sich in einem schlechten Zustand befindet, im Hinblick auf ein späteres Neubauvorhaben zu sehr tiefen Mietzinsen vermietet, besteht die Möglichkeit, dass die Unterhaltskosten die Mietzinseinnahmen übersteigen. In dieser Konstellation muss es dem Vermieter möglich sein, Gebäude leerzukündigen und abzubrechen, auch wenn noch keine konkreten Pläne für die weitere Nutzung bekannt sind.

c. Im konkreten Fall bestanden besondere Umstände, welche das Abbruchvorhaben als plausibel erscheinen liessen. So plante die Eigentümerschaft der Nachbargrundstücke im Zeitpunkt der Kündigung eine Überbauung, was es nahelegte, dass das ganze Gebiet neu überbaut werde. In dieser Konstellation, so das Urteil sinngemäss, müsse der Vermieter erst recht keine näheren Angaben zum Abbruchvorhaben machen (vgl. E. 4.4.).

Fazit

1. Das Bundesgericht unterscheidet zwischen Sanierungs- und Abbruchkündigungen. Für letztere wird kein ausgereiftes Projekt vorausgesetzt und – darüber hinausgehend – ist der

Vermieter auch nicht gehalten, Angaben zu seinem geplanten Abbruch zu machen. Es ist ausreichend, wenn der Abbruch als plausibel erscheint, und es liegt am Mieter, zu beweisen, dass tatsächlich keine Abbruchsabsicht besteht, der Grund also nur vorgeschoben wird. Das Bundesgericht geht damit weiter als das Obergericht des Kantons Zürich, welches in einem anderen Fall gleich entschieden hatte, jedoch verlangte, dass der Vermieter seine Abbruchsabsicht glaubhaft macht (Urteil vom 12. März 2024, NG230014-O, E. II.4.5).

2. Der Vermieter, der möglichst frühzeitig kündigen will, wird durch die präzisierte Praxis entlastet. Tatsächlich ist bei einem Abbruchvorhaben von Anfang an klar, dass die Mieter die

Liegenschaft verlassen müssen, und entfällt eine Prüfung, ob der Auszug der Mieter zur Umsetzung des Projekts tatsächlich erforderlich ist.

3. Dem vorsichtigen Vermieter ist dennoch zu empfehlen, auch bei einer Abbruchkündigung sein allfälliges Neubauprojekt (oder allfällige andere Motive für den Abbruch) im Kündigungsschutzverfahren darzulegen. Dadurch wird einerseits die Akzeptanz der Kündigung verbessert, andererseits fliesst der Konkretisierungsgrad des Bauprojekts für den Ersatzneubau häufig auch in die Interessenabwägung zur Bemessung einer allfälligen Erstreckung ein.