

## Art. 271 Abs. 1 OR

### 5. Kündigung infolge Gesamtsanierung

**Wenn eine umfassende Renovation vorgesehen ist, sind Kündigungen in der Regel als zulässig zu erachten. Im konkreten Fall hatte die Kündigung auch nicht zum Ziel, den Mietenden eine einseitige Vertragsänderung aufzudrängen. Beim Angebot, die Mietsache nach dem Umbau zu einem höheren Preis wieder mieten zu können, handelte es sich vielmehr um ein Entgegenkommen der Vermietenden.**

#### Sachverhalt

Die Kläger sind seit 1. April 1996 Mieter einer 5 ½-Zimmerwohnung und einer Garage. In der Folge mieteten sie noch einen Abstellraum sowie einen Einstellplatz hinzu. Mit zwei amtlichen Formularen vom 10. Januar 2007 kündigten die Beklagten sämtliche mit den Klägern abgeschlossene Mietverhältnisse auf den 31. August 2007 mit der Begründung „Umfassende Gesamtsanierung“. Im Begleitschreiben dazu wurde ausgeführt, dass angesichts der geplanten Sanierungsmassnahmen (vollständige Auswechslung der Küchen, Bäder und sämtlicher Leitungsinstallationen, Veränderungen der Wohnungsgrundrisse und Erneuerung der Wand- und Bodenbeläge) ein Wohnen während den Sanierungsarbeiten im Mietobjekt absolut unzumutbar sei. Im Anschluss an die Kündigung unterbreiteten die Beklagten den Mietern eine Offerte zum Abschluss eines neuen Mietvertrages nach erfolgter Gesamtsanierung. Die Kläger fochten die Kündigung rechtzeitig bei der Schlichtungsbehörde an. Mit Beschluss vom 27.

April 2007 stellte die Schlichtungsbehörde die Gültigkeit der am 10. Januar 2007 per 31. August 2007 ausgesprochenen Kündigung fest und wies das Erstreckungsbegehren der Kläger ab. Die Kläger gelangten daraufhin mit Eingabe vom 27. Juni 2007 an das Mietgericht. Die Hauptverhandlung fand am 24. September 2007 statt. Mit gleichentags ergangenen Urteil stellte das Mietgericht die Gültigkeit der Kündigung vom 10. Januar 2007 per 31. August 2007 fest. Es erstreckte die Mietverhältnisse einmalig um fünf Monate, d.h. bis zum 31. Januar 2008.

Gegen diesen am 29. Februar 2008 zugestellten Entscheid erhoben die Kläger mit Zuschrift vom 10. März 2008 rechtzeitig Berufung.

## Aus den Erwägungen

Wie die Kläger zu Recht geltend machen, ist es nicht Sache des Vermieters, die Mieter durch eine Kündigung gegen deren Willen vor eventuell störenden Umbauarbeiten zu verschonen. Art. 260 Abs. 1 OR ist lediglich als relativ zwingend zugunsten des Mieters aufzufassen, und es sind Änderungen und Erneuerungen der Mietsache daher stets dann als zulässig zu betrachten, wenn der Mieter ihnen - in Kenntnis aller wesentlichen Umstände - ausdrücklich zustimmt oder sie sogar wünscht (Higi, N 6 zu Art. 260 OR). Die Frage der Zumutbarkeit der Sanierungsarbeiten für die Kläger stellt sich somit nicht mehr. Hinzuweisen ist indessen darauf, dass die Gestaltung des Sanierungsprogramms ausschliesslich Sache des Vermieters ist; dieser kann die Kündigung einer längerdauernden Renovationsphase mit Mietzinsreduktionen über Monate zugunsten der Mieter vorziehen, um die (eingreifenden) Arbeiten rasch und günstig zu erledigen. Im Licht von Treu und Glauben kann ihm eine solche Wahl nicht vorgeworfen werden (Higi, N 87 zu Art. 271 OR unter Hinweis auf BGE 120 II 105 ff.). Wenn eine umfassende Renovation vorgesehen ist, sind Kündigungen in der Regel als zulässig zu erachten (SVIT-Kommentar Mietrecht, N 32 zu Art. 271 OR). Es kann daher offenbleiben, ob die Behauptung der Kläger, Sanierungsprojekte würden in der Regel in ungekündigtem Mietverhältnis durchgeführt, zutreffend ist, da ein Vermieter jedenfalls nicht verpflichtet ist, auf diese Weise vorzugehen. Im vorliegenden Fall ist unbestrittenermassen eine umfassende Sanierung der Liegenschaft geplant, was die Kündigung nicht als gegen Treu und Glauben verstossend erscheinen lässt. Entgegen der Auffassung der Kläger brauchen die Beklagten dazu nicht noch den Nachweis zu erbringen, dass die Sanierung in Anwesenheit der Mieter für sie einen unverhältnismässigen

Mehraufwand zur Folge hätte. Dass die Beklagten bisher die Sanierungsarbeiten noch nicht in Angriff genommen haben und die Baufreigabe erst am 10. April 2008 erfolgte, lässt entgegen der Auffassung der Kläger nicht darauf schliessen, dass die Sanierung nicht dringlich ist. Solange noch Kündigungsanfechtungsverfahren hängig sind und nicht abgeschätzt werden kann, wann die betreffenden Mieter ausziehen, erscheint es auch nicht zweckmässig, mit den Renovationsarbeiten zu beginnen. Entgegen der Darstellung in der Berufungsbegründung hat das Mietgericht dazu Stellung genommen, weshalb die Kündigung bei vier von insgesamt 45 Mietern nicht notwendig war, nämlich, weil in diesen Wohnungen bereits eine Teilsanierung durchgeführt worden sei und nur noch geringfügigere Arbeiten als beim Mietobjekt der Kläger anstünden. Die Kläger gehen selber davon aus, dass in diesen vier Wohnungen bereits Arbeiten ausgeführt wurden. Sie bezeichnen diese zwar als „nachgeholte Unterhaltsarbeiten“. Unbestrittenermassen wurden in diesen vier Wohnungen Bad und Küche saniert. Dies kann nicht als blosser Unterhalt qualifiziert werden.

Die Kläger vertreten auch im Berufungsverfahren die Auffassung, die Kündigung mit dem gleichzeitigen Angebot, die Mietsache nach dem Umbau zu einem Mietzins von Fr. 4'000.- monatlich sowie einem verkleinerten Kellerabteil wieder mieten zu können, sei die Durchsetzung einer Vertragsänderung. Dieser Auffassung kann nicht gefolgt werden. In der den Klägern unterbreiteten Vereinbarung verpflichtete sich die Vermieterin, ihnen nach erfolgter Gesamtsanierung vorrangig und exklusiv die von ihr bisher bewohnte 5.5-Zimmerwohnung zur Miete anzubieten, wobei der massgebende Bruttomietzins zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung den Betrag von Fr. 4'000.- nicht übersteigen dürfe. Den Klägern wurde eine Bedenkfrist von 20 Tagen zur Annahme der Offerte zum Abschluss eines Mietvertrages eingeräumt und es wurde darauf hingewiesen, dass sich die Mieterschaft erst mit der rechtsgültigen Unterzeichnung des Mietvertrages für das neue Mietobjekt verpflichte. Der Einwand der Kläger, die Bedenkfrist sei zu kurz gewesen, weil sie noch Abklärungen hätten treffen müssen, geht fehl. Die zwanzigtägige Frist bezog sich nicht auf die Unterzeichnung der Vereinbarung, sondern auf die Annahme der im Anschluss an die Sanierung zu unterbreitenden Offerte zum Abschluss eines Mietvertrages. Zur Beseitigung allfälliger Unklarheiten bezüglich der Beschaffenheit und des Aussehens der Wohnung nach dem Umbau hätte somit noch Zeit bis zur Unterzeichnung des Mietvertrages zur Verfügung gestanden. Um die Feststellung der Ungültigkeit der Kündigung zu erreichen, muss der Mieter einen direkten Zusammenhang zwischen der Kündigung und dem Willen des Vermieters, ihm seine Forderung aufzuzwingen, nachweisen (Mietrechtspraxis 1996 S. 105 ff. mit Zitaten = act. 9/22). Der vorliegende Fall unterscheidet sich indessen in wesentli-

chen Punkten von dem jenem Entscheid zugrunde liegenden Sachverhalt. Insbesondere ist zu berücksichtigen, dass eine Regelung für den vorzeitigen Auszug getroffen wurde. Gemäss dieser Bestimmung ist die Mieterschaft, wenn sie nicht mehr an der Anmietung eines Mietobjektes der Überbauung ... interessiert sein sollte, berechtigt, ab sofort auszuziehen, sofern sie dies der Vermieterin mindestens zwei Wochen im Voraus mit eingeschrieben zugestelltem Brief anzeigt. Für diesen Fall verpflichtete sich die Vermieterin, sich je nach Wohnungsgrösse mit Fr. 1'500.- bis Fr. 3'000.- an den Umzugskosten zu beteiligen. Daraus ergibt sich hinreichend deutlich, dass die Kündigung nicht zum Ziel hatte, den Klägern eine einseitige Vertragsänderung aufzudrängen. Die Beklagten hatten offensichtlich kein Interesse daran, die Kläger zum Abschluss eines neuen Mietvertrages mit einem erhöhten Mietzins zu bewegen, sondern ihre Offerte an die Mieter zum Abschluss eines neuen Mietvertrages über die bisher bewohnte Wohnung stellte ein Entgegenkommen ihrerseits dar.

(Urteil des Obergerichtes des Kantons Zürich vom 23. Juli 2008)