

# Sanierung einer vermieteten Liegenschaft – wie vorgehen?



**Antonia Florin**

*MLaw, Rechtsanwältin,  
Siegrist Ries und Partner, Aarau*

Möchte der Eigentümer einer vermieteten Liegenschaft diese sanieren, wirft dies einige Fragen bezüglich des richtigen Vorgehens gegenüber den darin wohnhaften Mietern auf. Der Vermieter kann die Mieter nicht vor vollendete Tatsachen stellen, sondern hat bei einer Sanierung die gesetzlichen Vorschriften zu beachten. Auch kann ein Mietverhältnis nicht einfach mit der Begründung, die Liegenschaft werde saniert, gekündigt werden.

## Unterhaltsarbeiten

Der Mieter muss Arbeiten an der Sache dulden, wenn sie zur Mängelbeseitigung oder zur Behebung oder Vermeidung von Schäden notwendig sind (Art. 257h Abs. 1 OR). Es handelt sich dabei um Arbeiten, zu deren Vornahme der Vermieter verpflichtet ist, um die Mietsache in einem zum vorausgesetzten Gebrauchtauglichen Zustand zu erhalten (Art. 256 Abs. 1 OR). Demzufolge kann der Mieter die notwendigen Unterhaltsarbeiten nicht verweigern, vorausgesetzt, der Vermieter kündigt dem Mieter die Arbeiten und Besichtigungen rechtzeitig an und nimmt bei der Durchführung auf die Interessen des Mieters Rücksicht, wobei der Mieter unter Umständen Anspruch auf eine Mietzinsherabsetzung oder auf Schadenersatz hat (Art. 257h Abs. 3 OR).

Das Gesetz äussert sich nicht dazu, wieviel im Voraus eine Ankündigung erfolgen muss, damit sie rechtzeitig erfolgt ist. Dies ist im Einzelfall anhand der konkret geplanten Arbeiten und deren Dringlichkeit zu beurteilen. So genügt bei kleinen Unterhaltsarbeiten eine Ankündigung wenige Tage vorher, umfassende Sanierungsarbeiten müssen hingegen mehrere Monate im Voraus mitgeteilt werden. Entscheidend ist, dass dem Mieter genügend Zeit verbleibt, die notwendigen Massnahmen zu ergreifen, wie beispielsweise Möbel zur Seite zu räumen oder vorübergehend eine andere Unterkunft zu organisieren. Auch sind die Interessen des Mieters zu berücksichtigen, woraus folgt, dass die Arbeiten so zu planen sind, dass sie den Mieter möglichst wenig beeinträchtigen. Wenn möglich sind Arbeiten deshalb beispielsweise mit dem Mieter abzusprechen oder während seiner Ferienabwesenheit durchzuführen.

Kann aufgrund der Unterhaltsarbeiten etwa ein Raum oder ein Gerät, wie zum Beispiel der Geschirrspüler, vorübergehend nicht benutzt werden, hat der Mieter Anspruch darauf, dass der Mietzins für die Dauer, während welcher die Einschränkung besteht, angemessen herabgesetzt wird (vgl. Art. 259d OR). Entsteht ihm zusätzlicher Schaden, weil er beispielsweise vorübergehend in einem Hotel übernachten muss, ist dieser Schaden ebenfalls vom Vermieter zu ersetzen (vgl. Art. 259e OR).

## Änderungen und Erneuerungen

Häufig handelt es sich bei Sanierungen nicht bloss um Unterhaltsarbeiten, welche zur Erhaltung des Zustandes der Mietsache notwendig sind, sondern um Arbeiten, welche weiter gehen als die normale Beseitigung eines Mangels oder die Vermeidung eines drohenden Schadens und auch Änderungen oder Erneuerungen beinhalten. Diese darf der Vermieter im Gegensatz zu

Unterhaltsarbeiten nur vornehmen, wenn sie für den Mieter zumutbar sind und wenn das Mietverhältnis nicht gekündigt ist (Art. 260 Abs. 1 OR). Eine Änderung der Mietsache liegt dann vor, wenn der Zustand der Mietsache gegenüber dem vertraglich vereinbarte Zustand geändert wird. Um eine Erneuerung handelt es sich, wenn die Arbeiten im Vergleich zum ursprünglichen Mietvertrag eine Verbesserung im Sinne einer Modernisierung herbeiführen.<sup>1</sup>

Die Zumutbarkeit der Arbeiten wird anhand objektiver Kriterien beurteilt, wobei die Interessen des Vermieters an der Erhaltung und Verbesserung der Substanz des Mietobjekts gegenüber den Interessen des Mieters abgewogen werden müssen. Berücksichtigt werden unter anderem Art, Zweck und Dauer des Mietverhältnisses, der Umfang der Arbeiten und die Auswirkungen auf die Mieter, die Nützlichkeit einer Änderung für die Mieter sowie den Zeitpunkt der Ausführung der Arbeiten.<sup>2</sup> So sind Sanierungsarbeiten umso zumutbarer, je länger der Mieter das Mietobjekt bereits bewohnt. Auch sind beispielsweise Fenster oder Türen, wenn möglich, während der warmen Jahreszeit und nicht im Winter zu ersetzen. Generell sind Arbeiten, von denen der Mieter profitieren kann, eher zumutbar, als solche, die ihm keinen Nutzen bringen.

Auch bei der Durchführung von Erneuerungen oder Änderungen muss der Vermieter bei der Ausführung der Arbeiten auf die Interessen des Mieters Rücksicht nehmen, wobei der Mieter unter Umständen ebenfalls Anspruch auf Herabsetzung des Mietzinses oder auf Schadenersatz hat (Art. 260 Abs. 2 OR).

Werden Unterhalts- und Renovationsarbeiten gleichzeitig ausgeführt, muss der Mieter dies dulden, wenn sowohl die Voraussetzungen für Unterhaltsarbeiten als auch

diejenigen für Änderungen oder Erneuerungen erfüllt sind.<sup>3</sup>

### Sanierungskündigung

Häufig mag es einfacher erscheinen, die Mietverhältnisse vor der Durchführung von Sanierungsarbeiten zu kündigen. Dies ist jedoch nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig.

Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist eine Kündigung des Mietverhältnisses im Hinblick auf Sanierungsarbeiten rechtsmissbräuchlich wenn die Vornahme der geplanten Arbeiten durch das Verbleiben des Mieters im Mietobjekt nicht oder nur unerheblich erschwert oder verzögert würde. Die Gültigkeit der Kündigung setzt voraus, dass das Projekt des Vermieters zum Zeitpunkt der Kündigung soweit fortgeschritten ist, dass der Mieter abzuschätzen vermag, ob die geplanten Arbeiten eine Räumung des Mietobjekts erforderlich machen. Fehlt es an hinreichend genauen Auskünften, ist es dem Mieter nicht möglich, die Belastung einzuschätzen, die seine Anwesenheit für die Durchführung der beab-

sichtigten Arbeiten zur Folge haben würde. Der Mieter hat gemäss Art. 271 Abs. 2 OR das Recht, eine Begründung der Kündigung zu erhalten, welche es ihm innert der gesetzlichen Frist von 30 Tagen nach Empfang der Kündigung (Art. 273 Abs. 1 OR) erlaubt, abzuschätzen, ob die Anfechtung der Kündigung erfolgreich sein könnte.<sup>4</sup>

### Fazit

Will der Vermieter seine Liegenschaft sanieren, hat er den Mieter darüber rechtzeitig in Kenntnis zu setzen und soweit möglich auf dessen Interessen Rücksicht zu nehmen. Da eine Sanierung meistens nicht nur aus Unterhaltsarbeiten besteht sondern auch Änderungen und Erneuerungen beinhaltet, müssen die Arbeiten für den Mieter zumutbar sein und dessen Mietverhältnis darf nicht gekündigt sein. Ist das Mietobjekt während der Durchführung der Arbeiten nur beschränkt benutzbar oder entsteht dem Mieter aus anderen Gründen ein Schaden, hat ihm der Vermieter, bei gegebenen Voraussetzungen, eine Mietzinsherabsetzung zu gewähren und den Schaden zu ersetzen.

Eine Kündigung des Mietverhältnisses aufgrund einer Sanierung ist nur möglich, wenn die geplanten Arbeiten eine Räumung des Mietobjekts erforderlich machen, weil der Verbleib des Mieters in der Liegenschaft die Arbeiten erheblich erschweren oder verzögern würde. Auch setzt die Gültigkeit der Kündigung voraus, dass das Projekt des Vermieters zum Zeitpunkt der Kündigung soweit fortgeschritten ist, dass der Mieter abzuschätzen vermag, ob diese Voraussetzungen gegeben sind.

<sup>1</sup> Urteil des BGer 4C.393/2002 vom 27. Mai 2003, E. 5.3. abrufbar, inklusive Stand der Lärmbetroffenheit.

<sup>2</sup> Urteil des BGer 4C.382/2002 vom 4. März 2003, E. 3.2.

<sup>3</sup> Urteil des BGer 4C.382/2002 vom 4. März 2003, E. 3.1.

<sup>4</sup> zum Ganzen, Urteil des BGer 4A\_127/2017 vom 25. Oktober 2017, E. 2.4; Urteil des BGer 4A\_200/2017 vom 29. August 2017, E. 4.2 – 4.2.3; Urteil des BGer 4A\_703/2016 vom 24. Mai 2017, E. 4.2; BGE 142 III 91, E. 3.2.1.