Objekttyp: **Advertising**

Zeitschrift: **Werk, Bauen + Wohnen**

Band (Jahr): **97 (2010)**

Heft 11: **et cetera Livio Vacchini**

PDF erstellt am: **24.05.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

§ Gebäudesanierungen und Mietrecht

Die sogenannten Gebäudeprogramme der durch die Schweizer Wirtschaft gegründeten Stiftung Klimarappen (www.klimarappen.ch, bis Ende 2009) sowie der öffentlichen Hand (www.dasgebaeudeprogramm.ch, ab 2010) versprechen umbauwilligen Hauseigentümern Fördergelder für die Steigerung der Energieeffizienz ihrer Liegenschaften. In der jüngeren Vergangenheit hat dieses Anreizsystem hierzulande eine Sanierungswelle und – als Folge davon – zahlreiche Massenkündigungen ausgelöst, die ihrerseits zu Mobilisierungsbewegungen von Mietern führten. Immer dringender stellte sich die Frage, ob Kündigungen zulässig sind, die im Hinblick auf Gebäudesanierungen erfolgen (sogenannte Leerkündigungen), damit die Hauseigentümer Renovationen ohne Beeinträchtigung durch bestehende Mietverhältnisse zügig durchführen können. Das Bundesgericht hat diese Frage in einem vielbeachteten Entscheid geklärt (Bundesgerichtsentscheid BGE 135 III 112) und seine Rechtsprechung seither weiter konkretisiert.

Gemäss Art. 271 Abs. 1 OR ist eine Kündigung dann anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst. Das Bundesgericht hatte also die Frage zu beurteilen, ob eine Kündigung, die im Hinblick auf eine Gebäudesanierung erfolgt, diesen Grundsatz verletzt. Hierzu hielt es folgendes fest:

«Der Entscheid über die Art und den Umfang der Sanierung (ist) grundsätzlich ausschliesslich Sache des Vermieters. Er kann ein legitimes Interesse daran haben, die Mietverhältnisse aufzulösen, um die Arbeiten rasch und günstig zu erledigen, anstatt eine länger dauernde Renovationsphase mit Mietzinsreduktionen zugunsten der Mieter in Kauf zu nehmen. Unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben ist ihm ein solches Vorgehen nicht vorzuwerfen.»

Das Bundesgericht hat damit festgehalten, dass im Zusammenhang mit Sanierungen ausgesprochene sogenannte Leerkündigungen grundsätzlich zulässig sind, wenn auch mit der folgenden Einschränkung:

«Ohne schützenswerten Grund wäre eine Kündigung des Vermieters im Hinblick auf Modernisierungsarbeiten demgegenüber dann, wenn deren Durchführung durch das Verbleiben des Mieters im Mietobjekt nicht oder nur unerheblich erschwert oder verzögert würde, wie dies etwa beim Streichen von Wänden, blossen Aussenrenovationen oder Balkonanbauten der Fall sein dürfte.»

Kündigungsinteresse muss konkret sein

In der Zwischenzeit hat das Bundesgericht seine Rechtsprechung weiter präzisiert. So hat es betont, dass das Kündigungsinteresse im Hinblick auf eine Sanierung aktuell und konkret sein müsse. In einem Fall, da das Bauvorhaben noch nicht konkret und die Art der geplanten Arbeiten sowie ihre Auswirkungen auf die Mieträumlichkeiten noch nicht verbindlich feststanden, verneinte das Bundesgericht ein schützenswertes Kündigungsinteresse (BGE 4A_425/2009 vom 11. November 2009). In einem weiteren Urteil wurde ein schutzwürdiges Interesse des Vermieters verneint und ein Mieter vor der Kündigung geschützt, weil letzterer angeboten hatte, die Wohnung während der geplanten Sanierung vorübergehend zu verlassen (BGE 4A_414/2009 vom 9. Dezember 2009): «Das entscheidende Element für die Frage, ob eine Missbräuchlichkeit vorliegt oder nicht, liegt in den Verzögerungen oder der Erschwerung der Arbeiten bei einem Verbleib des Mieters im Mietobjekt. Sind solche Verzögerungen oder Komplikationen nicht zu befürchten, so ist die Kündigung im Hinblick auf die Ausführung dieser Arbeiten grundsätzlich nicht gerechtfertigt. Sicher vermag der Mieter, der über eine andere Wohnmöglichkeit verfügt, so gegenüber anderen Mietern im Vorteil sein, die diese Möglichkeit nicht haben. Das grundsätzliche Recht des Vermieters, einem Mieter zu kündigen, der die Arbeiten behindert, darf aber nicht dazu führen, dass der Vermieter auch einem Vertragspartner kündigen kann, der die Arbeiten nicht behindert.»

Diese Erkenntnisse sind von zentraler Bedeutung für die Planung einer Sanierung. Ist im Hinblick auf eine Renovation vorgesehen, dass die bestehenden Mietverhältnisse aufgelöst werden, sind diese Erwägungen unbedingt zu berücksichtigen. Als Architekt, der von Verzögerungen des Bauvorhabens direkt betroffen ist, tut man in diesem Zusammenhang gut daran, den Bauherrn darauf aufmerksam zu machen, dass das Bauvorhaben so weit geplant werden muss, dass konkret darüber Auskunft gegeben werden kann, welche Arbeiten vorgesehen sind und welche Auswirkungen sie auf die Mieträumlichkeiten haben, bevor die Kündigungen ausgesprochen werden.

Isabelle Vogt, www.luksundvogt.ch.

Hinweis: Zu aktuellen Entwicklungen im Mietrecht führt das Institut für Rechtswissenschaft und Rechtspraxis der Universität St. Gallen jedes Jahr praxisnahe Veranstaltungen durch. Die nächste Veranstaltung findet am 10. Dezember 2010 in Zürich statt. Weitere Informationen unter www.irp.unisg.ch.

Basel, Museum der Kulturen
Zwischenräume
Fotografien vom Umbau des Museums
bis 15. 5.
www.mkb.ch

Basel, S AM
Anna Viebrock – Bühnenbildnerin
4. 12. bis 4. 3.
www.sam-basel.org

Berlin, Architektur Galerie
Holzer Kobler Architekturen
bis 23. 12.
www.werkraum-agb.de

Berlin, DAZ
Ecosistema Urbano
19. 11. bis 16. 1.
www.daz.de

Berlin, TU, Architekturforum
Stadtvisionen 1910/2010
Berlin – Paris – Chicago
bis 10. 12.
www.ub.tu-berlin.de

Bern, Kornhausforum
Stadt vor Augen – Landschaft im Kopf
18. 11. bis 19. 12.
www.naturama.ch

Bordeaux, Arc en Rêve
Bjarke Ingels Group Architects Copenhagen
Yes is More
bis 19. 12.
www.arcenreve.com

Frankfurt, DAM
Internationaler Hochhauspreis 2010
bis 16. 1.
www.dam-online.de

Innsbruck, aut. Architektur und Tirol
Neues Bauen in Tirol 2010
bis 18. 12.
www.aut.cc

Lausanne, EPFL
Luigi Snozzi, Prof. d'architecture
bis 4. 12.
http://archizoom.epfl.ch

Lausanne, Musée de l'Elysée
Bernd & Hilla Becher – Imprimés 1964–2010
bis 16. 1.
www.elysee.ch

Lissabon, Architekturtriennale
Let's talk about houses
bis 16. 1.
www.trienaldelisboa.com

London, Design Museum
John Pawson – Plain Space
bis 30. 1.
www.designmuseum.org

Luzern, Weystrasse 22
E2A Eckert Eckert Architekten – Modelle
18.11. bis 18.12.
www.architekturgalerie.ch

München, Pinakothek der Moderne
Wandel Hoefer Lorch & Hirsch
9. 12. bis 6. 3.
www.architekturmuseum.de

DARO TOR. Ihr Partner für professionelle Lösungen rund um Tür und Tor.

- Erstellen von Gesamtkonzeptionen
- Individuelle Torlösungen
- Entwickeln von Torantrieben
- Planung und Produktion in Fehraltorf
- Reparaturen
- Service

8320 Fehraltorf
Tel. 044 955 00 22
www.darotor.ch

DARO TOR
Dahinden + Rohner Industrie Tor AG