

Tücken der Leerkündigung

Das 50. Lunchgespräch der Kammer unabhängiger Bauherrenberater vom 7. November stand im Zeichen des Mietrechts: KUB-Vorstandsmitglied und Bauanwalt Christopher Tillman zeigte, was bei der Leerkündigung einer sanierungsbedürftigen Liegenschaft zu beachten ist.



Der richtige Zeitpunkt ist entscheidend: KUB-Lunchgespräch zum Thema «Leerkündigung bei Sanierungen».

RETO WESTERMANN* •

FÜNF PUNKTE ENTSCHEIDEN. Für Planer, Baufachleute und Bauherrenberater ist die Sanierung grosser Gebäude Alltag. Für die meisten Probleme finden sich Lösungen, die Risiken lassen sich abschätzen und die Termine planen. Bei einem Thema können aber selbst gestandene Bauherrenberater ohne juristische Ausbildung an ihre Grenzen stossen: Dann nämlich, wenn aufgrund einer Sanierung alle Nutzer eines Gebäudes ausziehen müssen. Dabei tauchen Fragen auf wie: Wann soll gekündigt werden? Wie muss die Begründung aussehen? Wie sieht die gängige Rechtspraxis aus? Am 50. Lunchgespräch griff KUB-Vorstandsmitglied Christopher Tillman, Fachanwalt SAV für Bau- und Immobilienrecht, das Thema auf. Im Fokus standen am Anlass vom 7. November ein aktueller Entscheid des Bundesgerichts vom 24. Mai 2017 sowie zwei weitere Urteile aus den Jahren 2014 und 2016, die direkten Einfluss auf die Rechtsprechung haben. Gemäss Tillman sind, basierend auf diesen Urteilen und dem Mietrecht, fünf Punkte entscheidend bei einer Räumungskündigung:

- Zum Zeitpunkt der Kündigung muss das Projekt genügend ausgereift sein. Im Klartext: Die Pläne müssen mindestens soweit sein, dass die Einreichung des Baugesuchs kurz bevorsteht oder bereits ein Vorentscheid eingeholt wurde. Gemäss Gerichtspraxis genügt hingegen ein abgeschlossener Architekturwettbewerb nicht.
 - Die Zeitschienen von Planung und Kündigungen müssen exakt aufeinander abgestimmt werden. So sollten beispielsweise zum Zeitpunkt der Kündigung konkretere Planungsunterlagen und konkreter dokumentierte Unterlagen oder etwa Aktennotizen von projektbezogenen Vorgesprächen mit der örtlichen Baubehörde vorliegen. Die Einreichung des Baugesuchs kann dann bis kurz nach Eintritt des Kündigungstermins erfolgen – beispielsweise mit maximal einem Monat Abstand.
 - Die Kündigungen müssen erfolgen, bevor ein Mieter von sich aus eine Mietstreitigkeit beginnt. Denn zieht ein Mieter einen Streit vor die Schlichtungsstelle, gilt ein dreijähriger Kündigungsschutz.
 - Die Kündigungen dürfen nicht gegen Treu und Glauben verstossen. So muss spätestens vor der Schlichtungsstelle oder vor Gericht klar sein, dass die Arbeiten so umfangreich sind, dass ein Verbleiben in den Räumen nicht zumutbar wäre oder die Sanierung nicht nur ein vorgegebener Grund ist, um zu kündigen. Ein Balkonanbau beispielsweise genügt als Begründung nicht.
 - Es dürfen keine Sperrfristen vorhanden sein, die eine Räumung beeinträchtigen, also beispielsweise eine fixe Mietdauer oder ein früherer Entscheid der Schlichtungsstelle aufgrund einer Meinungsverschiedenheit. Dies gilt es als Allererstes zu prüfen.
- Vorschnelles Handeln ist gemäss der Erfahrung von Bau- und Immobilienanwalt Tillman auf keinen Fall angebracht: «Wird zu früh gekündigt und ist das Projekt zu diesem Zeitpunkt zu wenig ausgereift, kann eine Schlichtungsstelle gegen den Hausbesitzer entscheiden, und das Projekt verzögert sich wegen des folgenden Kündigungsschutzes um bis zu drei Jahre.»

ZEITGERECHT KÜNDEN. Interessant war auch Tillmans Hin-

weis, dass gemäss aktueller Rechtsprechung der Kündigung keine Begründung beigelegt werden muss. Eine solche könne später nachgereicht werden. «Ich empfehle aber im Sinne der Transparenz, eine Kündigung wegen Sanierungsarbeiten trotzdem zu begründen.» Die Begründung kann später ohnehin vom Mieter verlangt werden. Generell rät er zu einem besonnenen Umgang mit den Mietern. So habe es sich beispielsweise bewährt, mit dem Kündigungsschreiben auch gleich zu einer Projektorientierung einzuladen. Eine gut gemachte Orientierung zusammen mit dem Architekten könne sich sogar positiv auswirken, so Tillmans Erfahrung. «Wenn die Mieter wissen, was auf sie zukommt, ziehen sie zum Teil sogar von selbst aus.» Zudem sei es wichtig, an der Orientierung das Projekt in klaren, einfachen Worten vorzustellen und nur eine fixe Lösung zu zeigen – auch wenn es Varianten gebe. «Sonst kann der Eindruck entstehen, das Projekt sei noch nicht genügend ausgereift, was sich dann vor der Schlichtungsstelle rächt», brachte es Tillman auf den Punkt. ●

KUB-LUNCHGESPRÄCHE

Seit neun Jahren lädt die Kammer unabhängiger Bauherrenberater vier bis fünf Mal jährlich zum Lunchgespräch ein. Im Jagdzimmer des Restaurants «Au Premier» im Zürcher Hauptbahnhof berichten Referentinnen und Referenten Interessantes aus ihrem Fachgebiet, gefolgt von einer kurzen Diskussion. Beim anschliessenden Lunch bleibt genügend Zeit zum Erfahrungsaustausch mit anderen Baufachleuten. Der Anlass dauert jeweils von 12 bis 14 Uhr. Nächste Termine:

6. März 2018
8. Mai 2018
3. Juli 2018
6. November 2018



*RETO WESTERMANN
Reto Westermann, Journalist BR, dipl. Arch. ETH, Alpha Media AG, Winterthur, ist Medienbeauftragter der KUB.