

# Tückerreiche Erneuerung von Mietliegenschaften

**Fast 700'000 Wohngebäude stammen aus der Zeit vor 1970, rund ein Drittel davon wurde noch nie umfassend erneuert. Die Durchführung einer Erneuerung von Mietshäusern ist allerdings risikoreich und erfordert eine fachkundige Planung.**

*Von lic. iur. Monika Sommer  
Stv. Direktorin HEV Schweiz*

Dem renovationswilligen Eigentümer ermöglicht das Mietrecht zwei Vorgehensweisen: Entweder werden die Sanierungsarbeiten während den bestehenden Mietverhältnissen durchgeführt oder die Mietverhältnisse werden vor der Durchführung der Sanierung beendet, um dann die Arbeiten am leeren Gebäude durchzuführen. Der Entscheid über die Wahl des Vorgehens bei umfangreichen Renovationsvorhaben liegt ausschliesslich beim Vermieter.

**Renovation während der Mietdauer**  
Über den reinen Unterhalt hinaus gehende Renovationsarbeiten, eigentliche Änderungen und Erneuerungen, darf der Vermieter nur vornehmen, soweit sie dem Mieter zumutbar sind und wenn das Mietverhältnis nicht bereits gekündigt ist. Bei der Durchführung der Bauarbeiten ist auf die Interessen der Mieter möglichst weitgehend Rücksicht zu nehmen. Die Mieter sind frühzeitig zu informieren. Erreichen die Beeinträchtigungen infolge der Bauarbeiten eine gewisse Intensität, so steht den Mietern als Ausgleich für die verminderte Gebrauchsfähigkeit des Mietobjektes ein Anspruch auf Herabsetzung des Mietzinses für die Dauer der Störungen zu. Erwächst dem Mieter nachweislich ein finanzieller Schaden infolge der Arbeiten, hat der Vermieter diesen zu ersetzen, soweit ihn daran ein Verschulden trifft. Bei grösseren Renovationsvorhaben trägt der Vermieter immer das Risiko, dass sich einzelne Mieter auf die Unzumutbarkeit von Renovationsarbeiten berufen. Je nach Ausgang des Schlichtungs- und allfälliger Gerichtsverfahren erreichen die Mieter eine Bauverzögerung, eine Einschränkung oder gar die völlige Einstellung des Bauvorhabens.

Ein wichtiger Aspekt in der Renovationsplanung ist zweifelsohne auch die Abklärung der Verzinsung der Bauinvestitionen. Investitionen für wert-

vermehrnde Verbesserungen rechtfertigen eine Mietzinserhöhung. Was als wertvermehrend gilt, beurteilt sich aufgrund der konkreten Qualitätsverbesserung, Komfortsteigerung oder Neuerung. Werden Investitionen für umfassende Überholungen des Gebäudes getätigt und lassen sich die Arbeiten bzw. Bauteile nicht einzeln in Unterhalt bzw. wertvermehrende Investitionen unterteilen, so gelten in der Regel 50 bis 70% der Gesamtkosten als wertvermehrend. Der Mieter kann die Mietzinserhöhung innert 30 Tagen als missbräuchlich anfechten. Der Investor riskiert dabei, dass die Gerichte seiner Einschätzung der Wertvermehrung nicht folgen. Er kann daher im Zeitpunkt der Renovationsplanung nicht mit Sicherheit kalkulieren, welcher Umfang seiner Investitionen sich durch eine entsprechende Mietzinserhöhung verzinsen lässt. Schlimmstenfalls führt die Sanierung zu einer Schmälerung seiner Rendite.

## Beendigung der Mietverhältnisse vor Baubeginn

Werden die Mietverhältnisse vor Baubeginn beendet, so erleichtert dies die Gestaltung der Bauausführung, da nicht «um die Mieter herum» gebaut werden muss. Zudem können für die Neuvermietung der renovierten Wohnung nach Abschluss der Arbeiten die Mietzinse unabhängig von den früher bezahlten Mietzinsen neu festgelegt werden. Die Beendigung von Mietverhältnissen vor Baubeginn birgt jedoch ebenfalls Risiken.

Das Bundesgericht hat ausdrücklich festgehalten, dass die Kündigung der Mietverhältnisse im Hinblick auf eine grössere Sanierung der Mietlie-

genschaft einem legitimen Vermieterinteresse entspricht und nicht missbräuchlich ist. Dennoch kann der Mieter die Kündigung anfechten und darzulegen versuchen, es handle sich nur um kleine Unterhaltsarbeiten, die sich problemlos auch während der Mietdauer durchführen lassen. Schlimmstenfalls wird die Kündigung für ungültig erklärt; weit grösser ist allerdings die Gefahr einer Erstreckung des Mietverhältnisses. Eine Erstreckung setzt voraus, dass der Zeitpunkt der Kündigung für den Mieter eine Härte darstellt, die durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Die Erstreckungsdauer liegt im Ermessen des Gerichts und kann bei Wohnungen maximal 4 Jahre betragen. Kündigungsschutzverfahren auch nur eines einzigen Mieters können die Bauausführung somit allenfalls über Jahre verzögern. Nur schon bis zur Ansetzung des ersten Verhandlungstermins vergehen Monate. Selbst wenn der Mieter im Verfahren unterliegt, erreicht er durch die Ausschöpfung des Instanzenzuges eine «kalte Erstreckung» von erheblicher Dauer. Für den Vermieter vergrössern sich dadurch die Kosten infolge von Mietzinsausfällen von der Beendigung des ersten Mietverhältnisses bis zur Neuvermietung nach dem Bauabschluss.

## Fazit

Das Unsicherheits- und Schadenspotential für den Vermieter bei Sanierungsvorhaben ist erheblich. Der Beizug eines Mietrechtsspezialisten zur Beurteilung der prozessrechtlichen Risiken bereits im Planungszeitpunkt ist daher dringend zu empfehlen.

[www.hev-schweiz.ch](http://www.hev-schweiz.ch) ●

Die Broschüre «*Unterhaltsarbeiten und Erneuerungen von Mietliegenschaften*» hilft dem Vermieter bei der Planung grösserer Renovationsvorhaben. Es werden mietrechtliche Risiken aufgezeigt sowie Tips zur Mietzinsgestaltung und zur möglichst reibungslosen Durchführung des Bauvorhabens erläutert. Die Broschüre ist für Fr. 13.– für HEV-Mitglieder bzw. Fr. 16.– für Nichtmitglieder erhältlich unter [www.hev-shop.ch](http://www.hev-shop.ch) oder beim Hauseigentümerversand Schweiz, Postfach, 8032 Zürich.