

# Mieterstellung bei Eigentumswechsel

Wird ein Grundstück veräussert, geht ein Mietvertrag von Gesetzes wegen auf den Erwerber über. Ist der Mietvertrag zudem im Grundbuch vorgemerkt, kann der Erwerber keinen dringenden Eigengebrauch geltend machen.



Von Prof. Dr. iur. Roland Pfäffli  
Notar, Thun  
Konsulent Von Graffenried Recht  
Bern

## Einführung

Durch den Mietvertrag verpflichtet sich der Vermieter, dem Mieter eine Sache zum Gebrauch zu überlassen, und der Mieter, dem Vermieter dafür einen Mietzins zu leisten (Art. 253 OR). Für den Abschluss eines Mietvertrags ist keine besondere Form vorgeschrieben. In der Praxis wird der Mietvertrag regelmässig schriftlich abgefasst. Aber auch ein mündlicher Mietvertrag ist rechtsgültig. Soll der Mietvertrag im Grundbuch vorgemerkt werden, so ist die schriftliche Form notwendig.

Der vorliegende Beitrag befasst sich mit der Frage, was mit Mietverträgen für Wohn- und Geschäftsräume passiert, wenn der Eigentümer des Grundstücks wechselt.



und Dr. iur. Mascha Santschi Kallay  
Rechtsanwältin, Meggen  
Konsulentin epartners  
Rechtsanwälte AG, Zürich

## Eigentumswechsel

Bei einem Eigentumswechsel an einem Grundstück geht der Mietvertrag mit allen Rechten und Pflichten auf den neuen Eigentümer über (Art. 261 Abs. 1 OR). Es gilt somit der Grundsatz «Kauf bricht Miete nicht».

Allerdings kann der neue Eigentümer das Mietverhältnis mit der gesetzlichen Frist auf den nächsten gesetzlichen Termin kündigen, wenn er einen dringenden Eigenbedarf für sich, nahe Verwandte oder Verschwägte geltend macht (Art. 261 Abs. 2 lit. a OR). Bei der Miete von Wohnräumen kann der Erwerber folglich mit einer Frist von drei Monaten auf einen ortsüblichen Termin oder, wenn es keinen Ortsgebrauch gibt (wie z.B. im Kanton Lu-

zern), auf Ende einer dreimonatigen Mietdauer kündigen.

Der Erwerber kann selbst dann so kündigen, wenn der Vertrag längere Kündigungsfristen kennt oder die Miete für eine bestimmte (längere) Zeit eingegangen worden ist. Dieser ausserordentliche Kündigungsgrund des dringenden Eigenbedarfs ist allerdings nur gegeben, wenn dem neuen Eigentümer objektiv nicht zugemutet werden kann, länger auf die vermieteten Räumlichkeiten zu verzichten.

Kündigt der neue Eigentümer früher als es der bestehende Vertrag gestattet hätte, so haftet der bisherige Vermieter dem Mieter für allen daraus entstehenden Schaden. Dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn ein auf eine feste Dauer abgeschlossener Mietvertrag vorzeitig gekündigt wird. In der Praxis übernimmt allerdings oft der neue Eigentümer solche Schadenersatzansprüche.

### Vormerkung im Grundbuch

Im Mietvertrag kann vereinbart werden, dass das Mietverhältnis im Grundbuch vorgemerkt wird. Die Vormerkung bewirkt, dass jeder neue Eigentümer dem namentlich im Grundbuch genannten Mieter gestatten muss, das Grundstück entsprechend dem Mietvertrag zu gebrauchen. Im Unterschied zum nicht vorgemerkten Mietvertrag kann hier der neue Eigentümer den dringenden Eigenbedarf also gerade nicht geltend machen.

### Dauer der Vormerkung

Das Gesetz sieht keine Beschränkung der Vormerkungsdauer vor. Es ist sogar zulässig, einen Mietvertrag auf die Lebensdauer eines Mieters abzuschliessen und entsprechend im Grundbuch vormerken zu lassen. Bei einer festen Mietdauer kann ein Mietvertrag höchstens bis zum ersten vereinbarten Endtermin vorgemerkt werden.

Die Vormerkung kann während des Mietverhältnisses jederzeit beim Grundbuchamt angemeldet werden. Zudem wird in der Praxis die Vormerkung eines Mietvertrags auch dann zugelassen, wenn die Parteien das Mietverhältnis noch nicht angetreten haben. Beispiel: Am 1. Juli 2023 wird ein Antrag gestellt zur Vormerkung eines Mietvertrags, der eine feste Vertragsdauer aufweist vom 1. November 2023 bis zum 31. Oktober 2038. Im Grundbuch würde die Vormerkung in einem solchen Fall wie folgt lauten: «Mietvertrag zugunsten

## Kauf bricht Miete nicht

Bei einem Eigentumswechsel an einem Grundstück geht der Mietvertrag mit allen Rechten und Pflichten auf den neuen Eigentümer über. Es gilt somit der Grundsatz «Kauf bricht Miete nicht».

Johannes Immergrün vom 1. November 2023 bis 31. Oktober 2038.»

### Grundbuchanmeldung

Ein Mietvertrag (inkl. Beilagen) ist dem Grundbuchamt in schriftlicher Form einzureichen, versehen mit einer formellen Grundbuchanmeldung für die Vormerkung. Zur Grundbuchanmeldung ist der im Grundbuch eingetragene Eigentümer legitimiert. Bei mehreren Eigentümern (beim Mit- oder Gesamteigentum) müssen alle mitwirken. Bei juristischen Personen sowie bei Kollektiv- und Kommanditgesellschaften haben die Organe gemäss Handelsregister die Anmeldung zu unterzeichnen. Ein Prokurist kann allerdings nur dann rechtsgültig unterzeichnen, wenn ihm diese Befugnis gemäss Art. 459 Abs. 2 OR speziell erteilt wurde, da die Vormerkung eines Mietvertrags als «Belastung des Grundstücks» gilt.

Wird die Grundbuchanmeldung jedoch vom Mieter vorgenommen, muss dieser dem Grundbuchamt eine schrift-

liche Vollmacht des Eigentümers vorlegen. Diese kann bereits im Mietvertrag enthalten sein, sofern der Mietvertrag vom Eigentümer unterzeichnet wird.

### Realobligation

Ein Mietvertrag hat ein persönliches Recht zum Gegenstand. Persönliche Rechte erhalten durch die Vormerkung Wirkung gegenüber jedem später erworbenen Recht. Beim Mietvertrag handelt es sich (trotz der Vormerkung) um ein obligationenrechtliches Rechtsverhältnis zwischen den Vertragsparteien, allerdings mit verstärkter Wirkung. Dadurch hat der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Kenntnis vom Mietvertrag. Solche Rechte bezeichnet man als Realobligationen.

### Zeitpunkt der Kündigung

In der Praxis kommt es immer wieder vor, dass der neue Eigentümer zu früh kündigt. Bei einem Eigentumswechsel kann der neue Eigentümer (als neuer Vermieter) den Mietvertrag nämlich erst kündigen, wenn die Eigentumsänderung beim Grundbuchamt angemeldet ist. Erst ab dem Zeitpunkt der Einschreibung im Tagebuch des Grundbuchamts ist der neue Eigentümer zur Kündigung des Mietvertrags legitimiert. Dabei ist hingegen unbeachtlich, ob das Rechtsgeschäft bereits im Grundbuch vollzogen worden ist oder nicht.

Dieser Beitrag, der auf einer seinerzeitigen Publikation in der Zeitung «Der Schweizerische Hauseigentümer» beruht, wird mit Genehmigung der Autoren und des Hauseigentümergeverbandes Schweiz publiziert. Er wurde auf den heutigen Stand aktualisiert.

[roland.pfaeffli@graffenried-recht.ch](mailto:roland.pfaeffli@graffenried-recht.ch)  
[mascha.santschi@epartners.ch](mailto:mascha.santschi@epartners.ch)

Beim Grundstückkauf wird bezüglich der bestehenden Mietverträge regelmässig folgende Bestimmung aufgenommen:

*«Der Käufer hat Kenntnis von den Mietverhältnissen bezüglich des Vertragsobjekts. Diese sind von Gesetzes wegen auf ihn übergegangen (Art. 261 Abs. 1 OR). Der Käufer übernimmt sämtliche Schadenersatzansprüche, die aus einer vorzeitigen Kündigung der Mietverträge an den Verkäufer gestellt werden könnten.»*

Sofern im Voraus feststeht, dass der Erwerber keinen Eigenbedarf geltend machen will, kann folgende Bestimmung vereinbart werden:

*«Der Käufer verzichtet (im Sinne eines echten Vertrags zugunsten eines Dritten) auf die Geltendmachung der Kündigungsmöglichkeit gemäss Art. 261 Abs. 2 lit. a OR.»*