



NACHHALTIGKEIT

advokatur56



Thalia Weibel
Rechtsanwältin, Partnerin



Claudio Wittwer
Rechtsanwalt

MIETERSTRECKUNG

ALLES HAT EIN ENDE

SAMUEL HUWILER

ERSTRECKUNG GEMÄSS ART. 272 ABS. 1 OR

- Erstreckung möglich, wenn
 - Beendigung der Miete für Mieter oder seine Familie Härte zur Folge hat
 - durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen sind
- Entscheid jeweils im Einzelfall
- Grosser Ermessenspielraum Richter

ALLGEMEIN

Bei der Interessenabwägung berücksichtigt Richter

- Umstände des Vertragsabschlusses
- Inhalt des Vertrages
- Dauer des Mietverhältnisses
- Persönliche, familiäre und wirtschaftliche Verhältnisse der Parteien
- Eigenbedarf des Vermieters und dessen Dringlichkeit
- Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume

Wichtig: Die Beweislast für die Härte liegt immer beim Mieter

ERSTRECKUNG AUSGESCHLOSSEN (ART. 272A OR)

- Zahlungsverzugskündigung
- Ausserordentliche Kündigung wegen schwerer Sorgfaltspflichtverletzung
- Konkurs des Mieters
- Abbruchmietvertrag (Mietvertrag befristet bis Baubeginn, konkretes Bauprojekt)

HÄRTE

- Mietdauer
 - lange Mietdauer bedeutet in der Regel lange Erstreckung, v.a. bei Mietdauer über 10 Jahren
- persönliche, familiäre und wirtschaftliche Verhältnisse
 - Vermögenslage des Mieters, gewöhnlich darf Mieter bei erster Erstreckung preislich gleichwertiges Objekt suchen
 - Wohnungsnot muss Mieter beweisen, liegt bei Leerwohnungsquote < 1.5% vor
- Verhalten des Mieters
 - bereits kleinere Verstöße gegen Hausordnung oder Mietzins unpünktlich bezahlen fallen ins Gewicht
- Suchbemühungen
 - Suchbemühungen sind allgemeine Schadenminderungspflicht des Mieters

INTERESSENABWÄGUNG

- Umstände bei Vertragsabschluss
 - auch bei befristetem Mietvertrag ist Mieterstreckung grundsätzlich möglich, in der Regel aber kurze Erstreckung
 - bei Vertragsverletzungen wird berücksichtigt, wann diese stattgefunden haben; bei Duldung durch Vermieter über längere Zeit keine Berücksichtigung mehr
- Eigenbedarf Vermieter
 - Eigenbedarf setzt keine Zwangs- oder Notlage des Vermieters voraus
 - Erstreckung ist trotz (dringendem) Eigenbedarf grundsätzlich möglich
 - Eigenbedarf für Vermieter und nahe Verwandte (Ehepartner, eingetragener Partner, Konkubinatspartner, Kinder, Eltern, Grosskinder, Geschwister und deren Ehegatten)

GESETZLICHE MAXIMA (ART. 272b ABS. 1 OR)

- Maximale Mieterstreckung Wohnungsmiete
 - 4 Jahre
- Maximale Mieterstreckung Geschäftsraummiete
 - 6 Jahre
- Erst- und Zweiterstreckung dürfen Maximum nicht überschreiten

KASUISTIK ERSTRECKUNG WOHNUNGSMIETE

- Verkauf Liegenschaft, dringender Eigenbedarf Vermieter
 - Erstmalige Erstreckung 1 Jahr (BGE 118 II 50 ff.)
- Alleinerziehende Mutter mit 4 Kindern, intensive Suchbemühungen, kein Eigenbedarf Vermieter
 - Ersterstreckung 2.5 Jahre, Zweiterstreckung 1 Jahr (BGer 5.1.1994 in MRA 1/95)
- Haltung eines Hundes trotz Verbot schliesst bei Vorliegen einer Härte Erstreckung nicht aus
 - Erstreckung 2 Jahre (BGer 4C.226/2000, 6.2.2001)

KASUISTIK ERSTRECKUNG GESCHÄFTSRAUMMIETE

- Coiffeurgeschäft, kein dringender Eigenbedarf Vermieter, Mieter nähert sich Pensionsalter
 - Erstreckung: 4 Jahre, erstmalig (Cour de Justice, GE, 7.10.2002)
- Restaurant, Mietdauer bloss 3 Jahre, befristeter Mietvertrag, zweimal erneuert
 - Erstreckung: 2 Jahre, einmalig (BGer 21.3.2000 in MRA 3/01 S. 69 ff.)
- Kleidergeschäft, 54 Jahre Mietdauer, Kündigung 3.5 Jahre im Voraus, fehlende Suchbemühungen Mieter, Verlust von Arbeitsplätzen
 - Erstreckung Vorinstanz: 2.5 Jahre, Bundesgericht 4 Jahre einmalig (BGer 4C.343/2004)

DANKE FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

advokatur56 ag
Schwarztorstrasse 56
Postfach 530
3001 Bern 14

Tel 031 387 37 87

info@advokatur56.ch
www.advokatur56.ch

PV-ANLAGEN

STOCKWERKEIGENTÜMER UNTER
STROM

JANIC SCHWIZGEBEL

ERSCHEINUNGSFORMEN



PLANUNG

- Braucht es eine Baubewilligung?
- Förderbeiträge? (Förderprogramm des Bundes; kantonales Förderprogramm)
- Zusammenschluss zum Eigenverbrauch?
- Allenfalls Planungsbeschluss in der Stockwerkeigentümergeinschaft

GESETZLICHE GRUNDLAGE (ZGB)

- Art. 647^c537**
5. Bauliche Massnahmen
a. Notwendige
- Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten, die für die **Erhaltung des Wertes** und der **Gebrauchsfähigkeit der Sache nötig** sind, können mit Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer ausgeführt werden, soweit sie nicht als gewöhnliche Verwaltungshandlungen von jedem einzelnen vorgenommen werden dürfen.
- Art. 647^d538**
- b. Nützliche
- ¹ Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine **Wertsteigerung** oder **Verbesserung der Wirtschaftlichkeit** oder **Gebrauchsfähigkeit der Sache** bezwecken, bedürfen der Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt.
- Art. 647^e539**
- c. Der Verschönerung und Bequemlichkeit dienende
- ¹ Bauarbeiten, die lediglich der **Verschönerung, der Ansehnlichkeit der Sache** oder der **Bequemlichkeit im Gebrauch** dienen, dürfen nur mit Zustimmung aller Miteigentümer ausgeführt werden.

GRUNDSATZ

- Grundsatz: nützliche bauliche Massnahmen
- Es gibt aber zahlreiche verschiedene Konstellationen; Prüfung immer im Einzelfall (grosser Ermessensspielraum)
- BGer verlangt für eine nützliche bauliche Massnahme einen Mehrwert (BGer 5A_323/2016 E. 5.2)
- Je höher die Kosten im Verhältnis zur Wertsteigerung und zum Nutzen sind, desto eher hat man es mit luxuriösen Massnahmen zu tun
- Wirtschaftlichkeitsrechnung empfehlenswert

KONSTELLATION I

- Einbau einer PV-Anlage im Rahmen einer ohnehin anstehenden Dachsanierung
- Nützliche bauliche Massnahme

KONSTELLATION II

- Einbau einer PV-Anlage bei einer neuen Liegenschaft
 - Tendenziell nützlich
- Gleichzeitig wird der bestehende Fernwärmelieferungsvertrag gekündigt und eine Strafzahlung fällig
 - Luxuriöse bauliche Massnahme

KONSTELLATION III

- PV-Anlage wird von einzelner Stockwerkeigentümer eingebaut, welcher die gesamte Stromproduktion für sich in Anspruch nimmt oder an die anderen Stockwerkeigentümer oder an Dritte verkauft
- Bauliche Massnahme im Partikularinteresse eines Stockwerkeigentümers und damit luxuriöse bauliche Massnahme (BGE 141 III 357)

KONSTELLATION IV

- Ein Dritter (Energieunternehmen) wird eine PV-Anlage einbauen und betreiben
- Dafür wird zumeist eine Dienstbarkeit benötigt, wofür Einstimmigkeit erforderlich ist (Art. 648 Abs. 2 ZGB)

QUOREN

- Reglementarische Quoren prüfen (reglementarische Quoren gehen den gesetzlichen vor)
- Notwendige bauliche Massnahme gemäss Art. 647c ZGB
 - einfaches Mehr der anwesenden oder vertretenen Stockwerkeigentümer (BGE 144 III 510 E. 2.2.4)
- Nützliche bauliche Massnahmen gemäss Art. 647d ZGB
 - Qualifiziertes Mehr nach Köpfen und nach Wertquoten
- Luxuriöse bauliche Massnahmen gemäss Art. 647e ZGB
 - Grundsatz: Einstimmigkeit (Art. 647e Abs. 1 ZGB)
 - Mit qualifiziertem Mehr nach Köpfen und Anteilen/Wertquoten, sofern
 - der nicht zustimmende Miteigentümer durch die Arbeiten in seinem Nutzungs- und Gebrauchsrecht nicht dauernd beeinträchtigt wird, und
 - die übrigen Miteigentümer ihm für seine bloss vorübergehende Beeinträchtigung Ersatz leisten, und
 - seinen Kostenanteil übernehmen (Art. 647e Abs. 2 ZGB)

DANKE FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

advokatur56 ag
Schwarztorstrasse 56
Postfach 530
3001 Bern 14

Tel 031 387 37 87

info@advokatur56.ch
www.advokatur56.ch

MÄNGELRÜGE

PÜNKTLICH, KURZ UND KNACKIG

CLAUDIO WITTWER

ERSCHEINUNGSFORMEN

- Neubauten; Bauwerkverträge (bspw. Stockwerkeigentümer als Bauherren, Erstvermietungen)
- Mietrecht (Rückgabe der Mietsache, Art. 267a OR)

GESETZLICHE / VERTRAGLICHE GRUNDLAGEN

4. Haftung für Mängel
a. Feststellung der Mängel

Art. 367

1 Nach Ablieferung des Werkes hat der Besteller, sobald es nach dem üblichen Geschäftsgange tunlich ist, dessen Beschaffenheit zu prüfen und den Unternehmer von allfälligen Mängeln in Kenntnis zu setzen.

2 Jeder Teil ist berechtigt, auf seine Kosten eine Prüfung des Werkes durch Sachverständige und die Beurkundung des Befundes zu verlangen.

Art. 267a

II. Prüfung der Sache und Meldung an den Mieter

1 Bei der Rückgabe muss der Vermieter den Zustand der Sache prüfen und Mängel, für die der Mieter einzustehen hat, diesem sofort melden.

2 Versäumt dies der Vermieter, so verliert er seine Ansprüche, soweit es sich nicht um Mängel handelt, die bei Übungsgemässer Untersuchung nicht erkennbar waren.

3 Entdeckt der Vermieter solche Mängel später, so muss er sie dem Mieter sofort melden.

6 32

Bedeutung

SIA I 18

6 321

Recht zu jederzeitiger Mängelrüge

Art. 173

¹ Während der Rügefrist kann der Bauherr in Abweichung vom Gesetz (Art. 367 und 370 OR) Mängel aller Art jederzeit rügen.

² Dieses Recht zur jederzeitigen Mängelrüge besteht auch für Mängel, die zur Vermeidung weiteren Schadens unverzüglich behoben werden müssen. Doch hat der Bauherr, der einen solchen Mangel nicht sofort nach der Entdeckung rügt, den weiteren Schaden selbst zu tragen, der bei unverzüglicher Behebung des entdeckten Mangels hätte vermieden werden können.

BEGRIFF DES MANGELS

- Werkvertrag OR und SIA 118
 - Vertragswidriger Zustand des Werks -> dem Werk fehlt eine vertraglich geforderte Eigenschaft
 - Im Zweifelsfall sofort rügen
- Mietrecht
 - Ausserordentliche Abnutzung, d.h. Schäden, die nicht auf den normalen Gebrauch der Mietsache zurückzuführen sind (Zustandswert; vgl. paritätische Lebensdauertabellen)
 - *Umkehrschluss*: ordentliche Instandstellungsarbeiten (normaler Gebrauch der Mietsache) gehen zu Lasten des Vermieters

RÜGEFRISTEN

- Werkvertrag OR
 - Sofortige Mängelrüge nach Entdeckung des Mangels; innerhalb von 4-7 Arbeitstagen (BGer 4A_53/2012 E. 6.2)
 - Revision des OR (Vorentwurf); Festlegung der Rügefrist auf 60 Tage
- Werkvertrag SIA 118
 - Rügefrist von zwei Jahren (ab Abnahme); mit Ausnahmen
 - Nach Ablauf von zwei Jahren -> verdeckte Mängel, sofortige Mängelrüge
- Mietrecht
 - Sofortige Mängelrüge; Rügefrist *umstritten* (Zeitpunkt Zustellung massgebend)

MÄNGELRÜGE

- Mangel möglichst genau umschreiben (nach Erscheinungsform und Lage / Fotos)
- Aussage, dass Unternehmer / Mieter für Mangel haftbar gemacht wird
- Gegenüber jedem potenziell verantwortlichen Unternehmer
- Schriftlich per Einschreiben

RECHTSBEHELFE BEI RECHTZEITIGER PRÜFUNG UND RÜGE

- Werkvertrag OR
 - Wandelung, Minderung, Nachbesserung und Schadenersatz (Art. 368 OR)
- Werkvertrag SIA 118
 - Vorrang des Nachbesserungsrechts, nach unbenutztem Ablauf Nachbesserungsfrist -> Minderung, Wandelung oder auf Nachbesserung beharren (Art. 169 SIA Norm 118)
- Mietrecht
 - Schadenersatz (Ersatzbeschaffung oder Reparatur; Art. 267a OR)

DANKE FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

advokatur56 ag
Schwarztorstrasse 56
Postfach 530
3001 Bern 14

Tel 031 387 37 87

info@advokatur56.ch
www.advokatur56.ch



NACHHALTIGKEIT

advokatur56

DIE STOWEG IM PROZESS

VORSICHT IST BESSER ALS NACHSICHT

MARTIN KRÄHENBÜHL

DIE STOWEG IM ZIVILPROZESS

- Die STOWEG als Klägerin in einem Zivilprozess, beispielsweise
 - Klage gegen Stockwerkeigentümer auf Bezahlung von gemeinschaftlichen Beiträgen bzw. Eintragung des Gemeinschaftspfandrechts
 - Klage gegen Stromlieferant wegen Schlechterfüllung des Vertrags
 - Klage gegen Unternehmer wegen Mängeln
- Die STOWEG als Beklagte in einem Zivilprozess, beispielsweise
 - Klage eines Stockwerkeigentümers auf Aufhebung eines Beschlusses
 - Klage eines Unternehmers auf Bezahlung des Werklohns
 - Klage eines Nachbarn auf Beseitigung übermässiger Einwirkungen

HERAUSFORDERUNGEN

- Wer entscheidet wie über das Vorgehen im Zivilprozess?
- Welche Beschlussquoren sind einzuhalten?
- Wer vertritt die STOWEG im Zivilprozess?
- Von wem und wie werden die Kosten getragen?

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

III. Handlungs-
fähigkeit der
Gemeinschaft

Art. 712I

¹ Unter ihrem eigenen Namen erwirbt die Gemeinschaft das sich aus ihrer Verwaltungstätigkeit ergebende Vermögen, wie namentlich die Beitragsforderungen und die aus ihnen erzielten verfügbaren Mittel, wie den Erneuerungsfonds.

² Die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer kann unter ihrem Namen klagen und betreiben sowie beklagt und betrieben werden.⁶⁰⁸

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

b. Vertretung
nach aussen

Art. 712t

¹ Der Verwalter vertritt in allen Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung, die in den Bereich seiner gesetzlichen Aufgaben fallen, sowohl die Gemeinschaft als auch die Stockwerkeigentümer nach aussen.

² Zur Führung eines anzuhebenden oder vom Gegner eingeleiteten Zivilprozesses bedarf der Verwalter ausserhalb des summarischen Verfahrens der vorgängigen Ermächtigung durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer, unter Vorbehalt dringender Fälle, in denen die Ermächtigung nachgeholt werden kann.

³ An die Stockwerkeigentümer insgesamt gerichtete Erklärungen, Aufforderungen, Urteile und Verfügungen können durch Zustellung an den Verwalter an seinem Wohnsitz oder am Ort der gelegenen Sache wirksam mitgeteilt werden.

DIE VERTRETUNG DURCH DEN VERWALTER

- Führung eines summarischen Verfahrens
 - durch Verwalter *ohne* Beschluss der Gemeinschaft möglich (wenn im Reglement nicht eingeschränkt)
- Führung eines dringlichen Verfahrens
 - durch Verwalter mit *nachträglichem* Beschluss der Gemeinschaft möglich
- Führung aller weiteren Zivilprozesse
 - durch Verwalter nur *mit* Beschluss der Gemeinschaft möglich

DIE STOWEG ALS KLÄGERIN - BESCHLUSS DER STOWEG

- Beschluss der Stockwerkeigentümersversammlung
 - Wird ein Schlichtungsverfahren eingeleitet und wenn ja, mit welchen Anträgen?
 - Wer soll die STOWEG im Verfahren vertreten?
 - Darf der Vertreter einen Rechtsanwalt beiziehen?
 - Welchen Umfang hat die Vertretungsbefugnis des Vertreters?
 - Evtl. Kostenverteilung und Kostenlimite
- Direkte Mandatierung eines Rechtsanwalts?
 - Möglich, aber in der Regel weniger gute Kenntnisse des Prozessgegenstands, kein Ersatz für das persönliche Erscheinen der STOWEG an der Schlichtungsverhandlung

DIE STOWEG ALS KLÄGERIN - BESCHLUSS DER STOWEG

- Quorum für den Beschluss
 - Einleitung eines ordentlichen Zivilprozesses als wichtige Verwaltungshandlung
 - Qualifiziertes Mehr nach Köpfen und Wertquoten
 - Differenzierte Betrachtung je nach Verfahrensstadium und nach Sachgeschäft
 - Empfehlung: ein einziger Beschluss gemäss nachfolgendem Vorschlag mit qualifiziertem Mehr
 - Ob gar Einstimmigkeit nötig, ist im Einzelfall abzuklären

DIE STOWEG ALS BEKLAGTE - BESONDERHEITEN

- Dringlichkeit
 - Teilnahme an einer Schlichtungsverhandlung oder Einreichung einer Klageantwort mit nachträglicher Ermächtigung, wenn der Beschluss der STOWEG nicht rechtzeitig eingeholt werden kann
- Quorum
 - Bis und mit Schlichtungsverfahren: einfaches Mehr wohl ausreichend, weil die STOWEG ungewollt Partei eines Verfahrens ist (Vorbehalt: das Sachgeschäft ist mit qualifiziertem Mehr oder einstimmig zu beschliessen)
- Teilnahme an der Schlichtungsverhandlung
 - Keine unmittelbare Auswirkungen, wenn die STOWEG bzw. der Vertreter nicht an der Schlichtungsverhandlung teilnimmt (anders als Kläger: Schlichtungsgesuch gilt als zurückgezogen), aber schlechtes Image

VORSCHLAG EINES BESCHLUSSES - KLÄGERIN

«Die Stockwerkeigentümergeinschaft ermächtigt die Verwaltung zur Führung eines Zivilprozesses im Zusammenhang mit [Streitgegenstand] gegen die [Beklagte]. Die Ermächtigung umfasst namentlich

- die Einreichung eines Schlichtungsgesuchs und einer Klage;*
- die Vertretung der Stockwerkeigentümergeinschaft an sämtlichen Verhandlungen;*
- den Abschluss eines Vergleichs oder einer Schiedsabrede zwecks Erledigung des Verfahrens [evtl. rote Linie], die Verzicht- oder Abstandserklärung und die Ergreifung eines Rechtsmittel;*
- den Beizug bzw. die Beauftragung eines Anwalts samt Bevollmächtigung und Instruktion.*

evtl.: Die Stockwerkeigentümer tragen sämtliche anfallenden Kosten nach den Wertquoten.»

- Ohne Gewähr; die Formulierung ist auf den Einzelfall anzupassen

VORSCHLAG EINES BESCHLUSSES - BEKLAGTE

«Die Stockwerkeigentümergeinschaft ermächtigt die Verwaltung zur Führung des Zivilprozesses im Zusammenhang mit [Streitgegenstand bzw. Verfahren] gegen die [Klägerin]. Die Ermächtigung umfasst namentlich

- die Vertretung der Stockwerkeigentümergeinschaft an sämtlichen Verhandlungen;*
- den Abschluss eines Vergleichs oder einer Schiedsabrede zwecks Erledigung des Verfahrens [evtl. rote Linie], die Verzicht- oder Abstandserklärung und die Ergreifung eines Rechtsmittel;*
- den Beizug bzw. die Beauftragung eines Anwalts samt Bevollmächtigung und Instruktion.*

evtl.: Die Stockwerkeigentümer tragen sämtliche anfallenden Kosten nach den Wertquoten.»

- Ohne Gewähr; die Formulierung ist auf den Einzelfall anzupassen

FAZIT

- STOWEG als Klägerin
 - Umfassender, vorausschauender Beschluss vor Einleitung des Verfahrens
 - Bestimmung eines Vertreters (ersetzt den Rechtsanwalt nicht, und umgekehrt)
 - Mindestens qualifiziertes Mehr
- STOWEG als Beklagte
 - Wenn möglich Beschluss der a.o. Stockwerkeigentümerversammlung, sonst Handeln durch Verwalter (Dringlichkeit)
 - Beschluss so oder anders nötig (qualifiziertes Mehr empfohlen)

DANKE FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

advokatur56 ag
Schwarztorstrasse 56
Postfach 530
3001 Bern 14

Tel 031 387 37 87

info@advokatur56.ch
www.advokatur56.ch

SANIEREN

BLEIBEN ODER LEIDEN

MARKUS LÜTHI

BGer 4A_247/2021 VOM 4.5.2022

- Zur amtlichen Publikation vorgesehen / Zusammenfassung Rechtsprechung
- Mietvertrag über 2-Zimmer Wohnung mit Mietzins CHF 685.- zzgl. NK CHF 150.-
- Miethaus mit Baujahr 1967
- Teils renovierte Wohnungen, teils im ursprünglichen Zustand (alle jedoch bewohnbar und vermietet)
- Kündigung wegen Renovation von Bad, Küche, Parkett und Wandverkleidung

BGer 4A_247/2021 – URTEIL

- Mietgericht erklärte Ungültigkeit der Kündigung, da Kündigungsgrund nicht auf amtlichem Formular angegeben wurde
- Kantonsgericht stellte Gültigkeit der Kündigung fest und gewährte Mieterstreckung von 2 Jahren
- BGer wies Beschwerde der Mieterin in Bestätigung der bisherigen Rechtsprechung betreffend die Sanierungskündigung ab

BGer 4A_247/2021 – GESETZLICHE GRUNDLAGE

Art. 271

¹ Die Kündigung ist anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst.

² Die Kündigung muss auf Verlangen begründet werden.

BGer 4A_247/2021 – ZULÄSSIGE KÜNDIGUNGSGRÜNDE

- Im Rahmen der Vertragsfreiheit kann der Vermieter den Vertrag grundsätzlich unter Einhaltung der Kündigungsfrist auf den nächsten vereinbarten Termin hin kündigen
- Eine Kündigung ist namentlich zulässig
 - im Hinblick auf umfassende Umbau-, Renovations- oder Sanierungsarbeiten
 - aus wirtschaftlichen Erwägungen, um sich eine gesetzlich zulässige, höhere Rendite zu verschaffen, oder
 - um die Räumlichkeiten selbst oder für seine nahen Verwandten/Verschwägerten zu nutzen

BGer 4A_247/2021 – MISSBRÄUHLICHKEIT DER KÜNDIGUNG

- Eine Missbräuchlichkeit der Kündigung i.S. von Art. 271 Abs. 1 OR liegt vor,
 - wenn ein Anwendungsfall von Rechtsmissbrauch (Art. 2 Abs. 2 ZGB) vorliegt
 - bei einem fehlenden Interesse an der Rechtsausübung
 - bei zweckentfremdetem Gebrauch des Rechts
 - bei einem offenkundigen Missverhältnis der auf dem Spiel stehenden Interessen
 - bei der schonungslosen Ausübung des Rechts sowie einem widersprüchlichen Verhalten

BGer 4A_247/2021 – KEINE MISSBRÄUHLICHKEIT DER KÜNDIGUNG

- Eine Kündigung verstösst nicht schon deshalb gegen die Regeln von Treu und Glauben, weil
 - sie für den Mieter eine gewisse Härte bewirkt oder
 - das Interesse des Mieters an der Fortsetzung des Mietverhältnisses grösser scheint als das Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietvertrages

BGer 4A_247/2021 – VORAUSSETZUNGEN SANIERUNGSKÜNDIGUNG

Eine Sanierungskündigung wurde insb. in folgenden Fällen als missbräuchlich qualifiziert

- Kündigung als **vorgeschobener Vorwand** resp. keine ernsthafte Absicht des Vermieters, das in Erwägung gezogene bzw. abgeklärte Projekt zu realisieren
- **Offensichtlicher Verstoss** des Renovationsprojektes des Vermieters gegen die anwendbaren **öffentlich-rechtlichen Bestimmungen** (oder objektive Unmöglichkeit), so dass es mit Sicherheit nicht bewilligt wird
- **Kein genügend ausgereiftes Projekt**, so dass nicht konkret festgestellt werden kann, ob ein Verbleib des Mieters die geplanten Arbeiten erschwert und ob es notwendig ist, dass er die Räumlichkeiten verlässt

GENÜGEND AUSGEREIFTES PROJEKT

- Ein genügend ausgereiftes Bauprojekt liegt in der Regel bei Vorliegen (einzeln) folgender Unterlagen vor
 - Detaillierter Baubeschrieb
 - Baupläne
 - Kostenschätzung
 - Zeitplan

BGer 4A_435/2021 VOM 14.2.2022

- Mietvertrag über 3.5-Zimmerwohnung im Kanton Genf
- Positives Vorabklärungsverfahren bzgl. geplanter Aufstockung des Dachzuganges und Umbau des Dachgeschosses
- Kündigung des Mietverhältnisses aufgrund der geplanten Aufstockung des Gebäudes
- Spätere Ablehnung des Baugesuchs durch zuständige Behörde

BGer 4A_435/2021 – URTEIL

- Mietgericht erklärte Kündigung für gültig und gewährte eine einmalige Erstreckung um ein Jahr und 7 Monate
- Kantonsgericht gab Berufung der Mieterin teilweise statt, indem es eine erstmalige Erstreckung um zwei Jahre und 6 Monate gewährte
- BGer wies die Beschwerde der Mieterin in Konkretisierung seiner bisherigen Praxis betreffend den massgebenden Zeitpunkt für die Missbräuchlichkeit einer Sanierungskündigung ab

BGer 4A_435/2021 – BEURTEILUNGSZEITPUNKT

- Massgebender Zeitpunkt für Missbräuchlichkeit
 - Projektstand im Zeitpunkt der **Mietvertragskündigung**
- Nicht entscheidend
 - Nach dem Kündigungszeitpunkt eintretende Ereignisse,
 - Wie bspw. wenn das ursprüngliche Bauprojekt angepasst werden muss, um von der zuständigen Behörde bewilligt zu werden oder dieses nicht nachgebessert werden kann

DANKE FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

advokatur56 ag
Schwarztorstrasse 56
Postfach 530
3001 Bern 14

Tel 031 387 37 87

info@advokatur56.ch
www.advokatur56.ch

ΑΠÉΡΟ



advokatur56