

# Stolperstein für Projekte

Mit der mietrechtlichen Kündigungssperrfrist erleben Eigentümer und Bewirtschafter von Wohn- und Gewerbeimmobilien regelmässig böse Überraschungen. Vermeiden lässt sich dies nur mit guter Gesetzeskenntnis und einer engen Zusammenarbeit zwischen beiden.



Der Teufel steckt im Detail.

DANIEL BARBEN & PATRIK SCHLAGETER\* •

**JURISTISCHE FACHKENNTNISSE WERDEN WICHTIGER.** Der Alltag eines Immobilienbewirtschafters ist anspruchsvoll und geprägt von klaren Zielvorgaben seiner Auftraggeber, gestiegenen Anforderungen der Mieter und insbesondere von nicht immer klar definierten mietrechtlichen Bestimmungen. An die juristischen Fachkenntnisse eines Bewirtschafters werden deshalb immer höhere Ansprüche gestellt.

Eine immer aktueller werdende Thematik ist die mietrechtliche Kündigungssperrfrist, die in Art. 271a Abs. 1 lit. e sowie Art. 271a Abs. 2 OR geregelt ist. Das Ziel der dreijährigen Sperrfrist ist, den Mieter vor Rachekündigungen seines Vermieters zu schützen, gegen den er sich in einer mietrechtlichen Angelegenheit erfolgreich gewehrt hatte. Ist eine solche Kündigungssperrfrist einmal in Kraft, kann sie für den Eigentümer sowie den Bewirtschafter, auch über das individuelle Mietverhältnis hinaus einen erheblichen Risikofaktor darstellen – etwa wenn ein anstehendes Sanierungsprojekt für das ganze Gebäude plötzlich in Frage gestellt ist. Die Krux an der Sache: Eine Kündigungssperrfrist kann bereits durch kleine Auseinandersetzungen ausserhalb eines Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens ausgelöst werden.

**ENDE NICHT GUT: EIN FALL AUS DER PRAXIS.** In einem konkreten Fall aus der Praxis hatte ein Mieter aufgrund des gesunkenen Referenzzinssatzes um eine Mietzinsreduktion ersucht. Auf Geheiss des Vermieters zeigte der Bewirtschafter den nach seinen Berechnungen massgebenden reduzierten Mietzins auf dem amtlichen Formular an. Der Mieter war mit den Berechnungen nicht einverstanden und kritisierte

**„Damit ein Mietverhältnis von einer Kündigungssperrfrist geschützt ist, braucht es gemäss Gesetz und Kommentaren eine Erheblichkeit und Tragweite der Streitsache.“**

die aus seiner Sicht zu hoch angesetzte jährliche Kostensteigerungspauschale von 1%. Aus seinem Gegenvorschlag resultierte ein um 16 CHF pro Monat günstigerer Nettomietzins. Der Eigentümer teilte dem Bewirtschafter daraufhin mit, dass er mit dem Vorschlag des Mieters einverstanden sei. Der Bewirtschafter versäumte es jedoch, dies dem Mieter unverzüglich mitzuteilen. Der Mieter rief deshalb die ört-

liche Schlichtungsbehörde an. Nachdem der Bewirtschafter vom Verfahren Kenntnis erlangt hatte, nahm er sofort mit dem Mieter Kontakt auf und informierte ihn über das Entgegenkommen des Eigentümers. Der Mieter zog daraufhin sein Begehren zurück.

Ende gut, alles gut? Weit gefehlt! Zwei Jahre nach der Mietzinsauseinandersetzung wollte der Eigentümer eine Total-sanierung durchführen. Dazu kündigte er sämtlichen Mietparteien rechtzeitig. Auch der am erwähnten Verfahren beteiligte Mieter erhielt eine Kündigung, die er umgehend anfocht. Im Verfahren machte er geltend, dass die Kündigung innerhalb der dreijährigen Kündigungssperrfrist ausgesprochen worden sei (Art. 271a Abs. 1 lit. e Ziff. 4 OR), ausgelöst durch den Streitfall um die Mietzinsreduktion. Und: Das Gericht gab ihm recht. Die Folge: Die Kündigung war missbräuchlich und wurde demnach aufgehoben. Und es kam noch schlimmer: Die gerichtliche Feststellung löste eine weitere dreijährige Kündigungssperrfrist aus.

Im Rückblick muss sich der Bewirtschafter grobe Sorgfaltspflichtverletzungen vorwerfen lassen und dürfte sich mit einem Haftpflichtfall konfrontiert sehen: Er hatte mit der vergessenen Information an den Mieter, eine Kündigungssperrfrist überhaupt erst zugelassen und dies nicht erkannt. Deshalb verpasste er es auch, den Eigentümer vor dem Sanierungsentscheid auf das bestehende Risiko aufmerksam zu

machen. Der Eigentümer sah sich danach mit einer sehr schwierigen Situation konfrontiert: Das Sanierungsprojekt war umsetzungsreif, mehrere Mieter hatten die Liegenschaft bereits verlassen, doch die vorhandene und nicht erkannte Kündigungssperrfrist blockierte das geplante Projekt – um mindestens drei weitere Jahre.

**WANN TRITT EINE KÜNDIGUNGSSPERRFRIST EIN?** Was müssen Bewirtschafter und Eigentümer heute wissen, damit sie nicht in eine so verfahrene Situation geraten? Eine Sperrfrist entsteht, wenn der Vermieter in einem mit dem entsprechenden Mietverhältnis zusammenhängenden

Schlichtungs- oder Gerichtsverfahren erheblich unterliegt, eine Forderung gegen den Mieter zurückzieht oder erheblich einschränkt, auf die Anrufung des Richters verzichtet oder sich in einem Vergleich mit dem Mieter einigt. Eine Sperrfrist tritt auch dann ein, wenn der Mieter durch Schriftstücke nachweisen kann, dass er sich mit dem Vermieter in einer mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Streitsache ausserhalb eines Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens geeinigt hat.

Wie das Praxisbeispiel zeigt, sind Kündigungssperrfristen auch seriell möglich. Ausgenommen davon sind ausserordentliche Kündigungen im Sinne von Art. 271a Abs. 3 OR – Totalsanierungen fallen jedoch meistens nicht unter dieses Kriterium.

**AUFGEPASST BEI ANFECHTUNGEN DES ANFANGSMIETZINSES.** Damit ein Mietverhältnis von einer Kündigungssperrfrist geschützt ist, braucht es gemäss Gesetz und Kommentaren eine Erheblichkeit und Tragweite der Streitsache. Bagatellen und durch den Mieter missbräuchlich eingeleitete Gerichtsverfahren lösen keine Sperrfrist aus. Da jedoch weder Gesetzgeber noch die gängige Rechtsprechung klare Kriterien nennen, liegt die Verantwortung im Alltag bei den Bewirtschaftern: Sie müssen selbst abschätzen können, über welchen Mietverhältnissen Sperrfristen ruhen. Wichtig dabei: Da Verfahren vor Schlichtungsbehörden kostenlos sind und ein Grossteil der Mieter über umtriebige Rechtsschutzversicherungen verfügen, ist das Risiko rela-

tiv hoch, durch ein Verfahren oder einen Vergleich ungewollt eine Sperrfrist auszulösen. Besonders risikobehaftet ist der gerichtliche oder aussergerichtliche Vergleich bei Anfangsmietzinsanfechtungen gemäss Art. 270 OR.

**BESTANDESIMMOBILIEN KOMMEN INS SANIERUNGSALTER.** Das Thema der Kündigungssperrfrist und das damit verbundene Haftungsrisiko der Immobilienbewirtschafter wird weiter an Brisanz gewinnen: Einerseits brauchen kurz- bis mittelfristig viele Bestandesimmobilien eine umfassende Sanierung. Andererseits spüren insbesondere institutionelle Eigentümer einen grossen Anlage- und Performancedruck. Sie dürften deshalb in grosszyklische Sanierungen und Ersatzneubauten von sanierungsbedürftigen Liegenschaften mit Marktmietzinspotential investieren. Dies hat zur Folge, dass die entsprechenden Liegenschaften entmietet werden müssen und Kündigungsanfechtungsverfahren vorprogrammiert sind.

**EIGENTÜMER UND BEWIRTSCHAFTER MÜSSEN KOOPERIEREN.** Damit Sanierungsprojekte nicht unnötig durch Kündigungssperrfristen behindert und verzögert werden, braucht es viel Aufmerksamkeit seitens der zuständigen Bewirtschafter. In ihrer Verantwortung liegt es, vermeidbare Sperrfristen zu umgehen und den besten Zeitpunkt für ein Sanierungsprojekt mitzubestimmen. Das Ziel muss sein, die Mietverhältnisse auf den geplanten Sanierungszeitpunkt hin frühzeitig, ordentlich

und gefahrlos zu kündigen. Damit dies gelingt, braucht es eine enge und langfristig ausgelegte Zusammenarbeit und eine gute Kommunikation zwischen Bewirtschaftern und Eigentümern. Je besser der Bewirtschafter die Liegenschaften-Strategie kennt und versteht, desto besser kann er seine Arbeit darauf ausrichten.

Wer zuletzt doch von einem Mieter vor die Schlichtungsbehörde gezogen wird oder seine Forderungen selbst auf dem Rechtsweg geltend machen möchte, sollte sich gut auf das Verfahren und dessen mögliche Konsequenzen vorbereiten. Wer als Eigentümer unterliegt oder dem Frieden zuliebe in einen Vergleich einwilligt, büsst dies in der Regel mit einer Kündigungssperrfrist. Da kann es besser sein, leer zu schlucken und umgehend einzuwilligen, ohne einen Streit zu provozieren. Und umgekehrt: Wer gute Chancen sieht, ein Verfahren zu gewinnen, sollte es auch durchziehen. ●



**\*DANIEL BARBEN**

Der Autor ist stellvertretender CEO der CSL Immobilien AG und Leiter des Rechtsdienstes.



**\*PATRIK SCHLAGETER**

Der Autor ist eidg. dipl. Immobilienreuhänder bei der CSL Immobilien AG und dort als Bereichsleiter für die Bewirtschaftung verantwortlich.

ANZEIGE

Lucerne University of Applied Sciences and Arts

**HOCHSCHULE  
LUZERN**

Wirtschaft  
Institut für Finanzdienstleistungen Zug  
IFZ



FH Zentralschweiz

Master of Advanced Studies

**MAS Immobilienmanagement**

Start 14. Lehrgang: 5. September 2018

Konferenz

**Büromieter Monitoring 2018**

Donnerstag, 6. September 2018

[www.hslu.ch/immobilien](http://www.hslu.ch/immobilien), T +41 41 757 67 67, [ifz@hslu.ch](mailto:ifz@hslu.ch)