

Dringender Eigenbedarf nach Wohnungs- oder Hauskauf

Übergang Mietverhältnis bei Wechsel des Eigentümers

Beim Kauf einer Wohnung oder eines Hauses gehen die Mietverträge automatisch auf den neuen Eigentümer über (Art. 261 Abs. 1 OR). Der neue Eigentümer ist deshalb grundsätzlich an die Verträge gebunden.

Ausnahme bei dringendem Eigenbedarf

Wenn der Käufer dringenden Eigenbedarf für sich, nahe Verwandte oder Verschwägerte geltend macht, kann er das Mietverhältnis mit einer Frist von drei Monaten auf den nächsten gesetzlichen Termin kündigen (Art. 261 Abs. 2 lit. a).

Diese ausserordentliche Kündigungsmöglichkeit ist bedeutsam bei befristeten Mietverträgen oder beim unbefristeten, soweit eine längere Kündigungsfrist oder vom Gesetz abweichende Kündigungstermine vereinbart wurden.

Begriff dringender Eigenbedarf

Es braucht einen ernsthaften, aktuellen und ausgewiesenen Eigenbedarf des neuen Eigentümers. Das Erfordernis der Dringlichkeit hat eine sachliche und zeitliche Dimension.

Gründe für dringenden Eigenbedarf

Dem neuen Eigentümer darf aus objektiver Sicht nicht zuzumuten sein, auf die Benutzung der erworbenen Mietsache länger zu verzichten. Eine eigentliche Notlage wird für den dringenden Eigenbedarf jedoch nicht verlangt.

Gründe sind bspw

- eigene Wohnung gekündigt,
- Auslandsrückkehr,
- neuer Arbeitsplatz in der Nähe der Wohnung,
- auch triftige wirtschaftliche Gründe werden berücksichtigt.

Keine Gründe für dringenden Eigenbedarf

Strebt der Käufer einzig mehr Komfort an, begründet dies keine Dringlichkeit. Auch keine Dringlichkeit liegt vor, wenn er seine Raumbedürfnisse anderweitig abdecken kann. Der Mieter hat in diesem Zusammenhang ein schützenswertes Interesse abzuklären, welche weiteren Liegenschaften dem Käufer gehören und kann dafür Einsicht in das Grundbuch verlangen.

Renovation als Grund

Will der Käufer die Wohnung vor dem Bezug umbauen oder renovieren, kann erst von einem dringenden Eigenbedarf gesprochen werden, wenn die Baubewilligung erteilt ist. Bei einer

Kündigung wegen umfassender Sanierung stellt sich im Rahmen des Erstreckungsverfahrens die Frage nach der Dringlichkeit der geplanten Arbeiten (öffentlich rechtliche Auflagen, drohender nachweislicher Schaden, etc.).

Folgen bei fehlendem dringenden Eigenbedarf

Kann kein dringender Eigenbedarf nachgewiesen werden, bleibt die Bindung an die vertragliche Kündigungsfrist und den vertraglichen Kündigungstermin bestehen.

Wer darf die Kündigung bei dringendem Eigenbedarf aussprechen

Nur wer bereits im Grundbuch eingetragen ist, kann sie gültig aussprechen. Spricht man die Kündigung aus, bevor man als Eigentümer eingetragen ist, dann ist die Kündigung nichtig.

Vor der Eintragung des neuen Eigentümers im Grundbuch kann der bisherige Vermieter das Mietverhältnis ordentlich kündigen. Weder der bisherige Vermieter noch der Käufer können sich in diesem Fall aber auf die ausserordentliche Kündigungsmöglichkeiten von Art. 261 Abs. 2 lit. a OR berufen.

Fristen für die Kündigung

Der neue Eigentümer muss die Kündigung auf einen gesetzlichen Kündigungstermin unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist aussprechen (Art. 266c und Art. 266d OR).

Ausgangspunkt für die Bestimmung des nächsten gesetzlichen Termins ist die Eintragung des Eigentumsübergangs im Grundbuch. Dabei wird dem neuen Eigentümer keine Überlegungsfrist zugestanden: Er muss den nächstmöglichen Termin nutzen, auch wenn ihm für die Kündigung nur wenige Tage zur Verfügung stehen.

Lässt der neue Eigentümer die erste Gelegenheit zur ausserordentlichen Kündigung des Mietvertrages ungenutzt, ist er unwiderruflich in den bestehenden Mietvertrag eingetreten. Die verspätet ausgesprochene Kündigung ist unwirksam und kann nicht in eine ordentliche Kündigung umgewandelt werden.

Formvorschriften für die Kündigung

Diesbezüglich bestehen keine Besonderheiten: Es sind die allgemeinen Formvorschriften gemäss Art. 266l- 266o OR einzuhalten.

Erstreckung bei Kündigungsgrund des dringenden Eigenbedarfs

Bei gegebenen Voraussetzungen hat das Erstreckungsbegehren des Mieters einen schweren Stand.

Löst die Kündigung des Mietverhältnisses jedoch nachweislich eine Härte aus, kann dem Mieter trotzdem eine Erstreckung des Mietverhältnisses gewährt werden. Das Gericht nimmt eine Interessenabwägung vor: Die Interessen des Mieters werden den Interessen des neuen Eigentümer an einer Vertragsbeendigung gegenüber gestellt.

Vertraglicher Ausschluss der vorzeitigen Kündigung

Der Verkäufer hat allenfalls ein Interesse, die vorzeitige Kündigung auszuschliessen, mithin den Käufer vertraglich zu verpflichten, das laufende Mietverhältnis zu übernehmen. Dabei handelt es sich um einen echten Vertrag zugunsten Dritter (Art. 112 Abs. 2 OR). Mit einer solchen Vereinbarung kann der Verkäufer sein Haftungsrisiko aus Art. 261 Abs. 3 OR ausschliessen.

Meilen/Zürich, März 2014

Weitere Exemplare des vorliegenden *Gewusst wie* sowie solche zu anderen Themen finden Sie unter <http://www.duribonin.ch>.

Falls Sie eine rechtliche Beratung wünschen oder für Anregungen, Hinweise auf Ergänzungen und Verbesserungsvorschläge stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung: Sie erreichen mich

- per Formular unter <http://www.duribonin.ch/kontakt/>,
- unter der Emailadresse anwalt@duribonin.ch oder unter
- ☎ 044 923 26 16.

Zu beachten bitte ich Sie, dass ich keine kostenlosen Rechtsauskünfte erteile.