

mp 2/05 S. 82 ff.

Cour de Justice Genf, 14. Februar 2005

Kündigung dringender Eigenbedarf

Eine vorzeitige Kündigung wegen dringenden Eigenbedarfs nach einer Handänderung ist unwirksam, wenn der Eigenbedarf des Erwerbers nicht dringend ist. Keine Dringlichkeit besteht für einen relativ wohlhabenden Erwerber, dessen bisheriger Mietzins nicht höher ist als derjenige der gekündigten Wohnung. Eine unwirksame vorzeitige Kündigung wirkt nicht auf den nächstmöglichen Termin.

Art. 261 Abs. 2 lit. a OR, Art. 266a Abs. 2 OR, Art. 271a Abs. 3 lit. a OR

Aus den Tatsachen

Der Kläger ist Mieter einer 5½-Zimmerwohnung in Genf. Der Mietvertrag wurde am 1. März 1993 bis 28. Februar 1998 auf 5 Jahre fest abgeschlossen und erneuerte sich anschliessend mangels Kündigung stillschweigend von Jahr zu Jahr. Die Kündigungsfrist betrug 3 Monate. Der jährliche Mietzins betrug Fr. 20'904.- plus Nebenkosten.

Am 18. August 2000 erwarb die Beklagte die Wohnung und kündigte daraufhin dem Kläger am 21. August 2000 mit amtlichem Formular auf den 30. November 2000. Sie begründete die Kündigung mit dringendem Eigenbedarf für sich. Sie wolle in die Nähe zu ihrer Tochter ziehen, welche bereits im Erdgeschoss der betreffenden Liegenschaft wohne. Der Kläger focht die Kündigung an.

Aus den Erwägungen

2.1 Bei einer vorzeitigen Kündigung nach Art. 261 Abs. 2 lit. a OR kann der Mieter die Unwirksamkeit und die Anfechtbarkeit im Sinn von Art. 271 ff. OR geltend machen und eine Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen (LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 1997 S. 438–439; LACHAT/STOLL/BRUNNER, *Mietrecht für die Praxis*, S. 484–485). Liegt ein dringender Eigenbedarf vor, ist Art. 271a lit. d und e nicht anwendbar.

Eine Kündigung ist unwirksam, wenn die gesetzlichen oder vertraglichen Voraussetzungen nicht eingehalten werden. So ist eine Kündigung unwirksam, wenn sie wegen Zahlungsverzug ausgesprochen wird, während der Mietzins in Wirklichkeit bezahlt wurde oder wenn eine Kündigung aus wichtigen Gründen erfolgt, ohne dass diese vorliegen; dasselbe gilt bei einer Kündigung, die den gesetzlichen oder vertraglichen Terminen und Fristen nicht entspricht (Art. 266a Abs. 2 OR) oder bei einer Kündigung wegen Verletzung von Sorgfaltspflichten, welche nicht vorliegen und schliesslich auch bei einer vorzeitigen Kündigung nach einer Handänderung, wenn der dringende Eigenbedarf nicht besteht (BGE 121 III 156¹, 161). Eine unwirksame Kündigung erzeugt nicht auf einen nächsten Termin hin Wirkung (LACHAT, *op. cit.* S. 438; LACHAT/STOLL/BRUNNER, *op. cit.*, S. 483). Art. 266a Abs. 2 OR ist bei einer ausserordentlichen Kündigung nicht anwendbar.

2.2 Nach Art. 261 Abs. 2 lit. a OR kann der Erwerber das Mietverhältnis mit der gesetzlichen Frist auf den nächsten gesetzlichen Termin kündigen, wenn er einen dringenden Eigenbedarf für sich, nahe Verwandte oder Verschwägte geltend machen kann; er braucht die vertraglichen Fristen und Termin nicht einzuhalten, sondern lediglich die gesetzliche Frist.

¹ = mp 1995 S. 155 ff.

Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist Eigenbedarf gegeben, wenn es dem Vermieter aus wirtschaftlichen oder anderen Gründen nicht zuzumuten ist, auf die Benutzung der vermieteten Wohnung oder des Hauses zu verzichten. Dabei sind alle erheblichen Umstände des Einzelfalls zu würdigen. Das Erfordernis der Dringlichkeit ist nicht nur zeitlich, sondern auch sachlich zu verstehen. Es müssen Gründe vorliegen, denen eine gewisse Bedeutung zukommt. Kein dringender Eigenbedarf ist zum Beispiel gegeben, wenn ein naher Verwandter des Eigentümers nur darum in die Wohnung einziehen will, weil sie im Vergleich zu seiner bisherigen Wohnung etwas mehr Sonne oder mehr Aussicht bietet (Amtl. Bull. SR 1989 S. 424).

Ein dringender Eigenbedarf liegt vor, wenn die Vermietung für den Erwerber eine grosse wirtschaftliche Belastung bedeutet (BGE 118 II 50²). Der Eigenbedarf muss ernsthaft, konkret und dringend sein.

Im zitierten Bundesgerichtsentscheid befanden sich die Vermieter in einer relativ bescheidenen finanziellen Situation; sie verfügten über ein Einkommen von Fr. 5'480.-, mussten Fr. 1'600.- für die Verzinsung des Fremdkapitals leisten, bezahlten einen Mietzins von Fr. 1'780.- und erhielten aus der vermieteten Wohnung nur Fr. 630.- Mietzins. Das Bundesgericht berücksichtigte dabei auch den ungenügenden Ertrag aus der Wohnung.

Wird eine Kündigung ausgesprochen, ohne dass der Eigenbedarf des neuen Eigentümers dringend ist, so bleibt sie unwirksam. Sie wird nicht in eine ordentliche Kündigung umgewandelt.

2.3 Im vorliegenden Fall entspricht die Situation der Beklagten nicht derjenigen, wie sie im erwähnten Bundesgerichtsentscheid beschrieben wird. Aus den Steuererklärungen der Ehegatten Z. ergibt sich, dass sie nebst der umstrittenen Wohnung weiteres Grundeigentum im Wallis besitzen und dass sich ihr bewegliches Vermögen (Wertschriften) auf Fr. 281'643.- beläuft; im Jahr 2001 belief sich ihr Bruttoeinkommen auf Fr. 82'519.-.

Das Monatseinkommen der Ehegatten Z. beträgt Fr. 6'900.-. Sie bezahlen monatlich Fr. 2'550.- Hypothekarzinsen, Fr. 1'720.- für den Mietzins, Fr. 233.- Amortisation an das Fremdkapital, Fr. 658.- an die Stockeigentümergeinschaft und Krankenversicherungsprämien.

Zur Beurteilung der wirtschaftlichen Dringlichkeit sind die gesamten finanziellen Verhältnisse und nicht nur das Monatseinkommen zu berücksichtigen. In Anbetracht des Vermögens der Ehegatten Z., das sich namentlich aus einer Summe von fast Fr. 300'000.- und aus einer weiteren Wohnung im Wallis zusammensetzt, ist dringender Eigenbedarf aus wirtschaftlichen Gründen nicht gegeben.

Dazu kommt, dass die wirtschaftliche Situation der Ehegatten Z. sich absolut nicht verändern würde, wenn sie die umstrittene Wohnung beziehen würden. Auf der einen Seite hätten sie aus der Wohnung des Klägers keine Mietzinseinnahmen mehr, auf der anderen Seite müssten sie auch den Mietzins der von ihnen gemieteten Wohnung nicht mehr bezahlen.

Die Beklagte wohnt 50 Meter von ihrer Tochter entfernt. Diese unterstützt sie finanziell und moralisch. Sie hat vor Gericht ausgeführt, die Situation sei unbefriedigend, weil die Beklagte in ihrer aktuellen Wohnung weder über eine Waschmaschine noch über einen Herd verfüge, sodass sie gezwungen sei, zum Kochen und Waschen zu ihr zu gehen, was für eine 63-jährige Frau beschwerlich sei.

Diese Unbequemlichkeiten begründen keinen persönlichen dringenden Eigenbedarf, denn die Beklagte und ihr Ehegatte können sich den Erwerb eines Herdes und einer Waschmaschine ohne weiteres leisten.

Die Beweiserhebungen der Vorinstanz haben ausserdem ergeben, dass die Ehegatten Z. ihrer Tochter die Wohnung im Erdgeschoss geschenkt haben. Ihrer zweiten Tochter haben sie ebenfalls eine Wohnung geschenkt.

Aus den Unterlagen ergibt sich schliesslich, dass der Ehemann der Beklagten den Mietvertrag des ehemaligen Mieters der Wohnung, welche heute von seiner Tochter bewohnt ist, wegen Eigenbedarfs für sich selber gekündigt hatte. Die Beklagte erklärte indessen, dass Sie und ihr Ehemann diese Wohnung nur während einiger Monate benutzt haben.

² = mp 1993 S. 35 ff.

Unter diesen Bedingungen ist die persönliche Dringlichkeit des Eigenbedarfs nicht gegeben.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beklagte gewiss einen Eigenbedarf an der erworbenen Wohnung geltend machen kann. Sie hat indessen nicht nachgewiesen, dass dieser Bedarf aus wirtschaftlicher und persönlicher Sicht dringend ist. Die Kündigung vom 21. August 2000 auf den 30. November 2000 ist damit unwirksam.

Zu unterstreichen ist, dass der Beweis des dringenden Eigenbedarfs nur bei einer vorzeitigen Kündigung nach Art. 261 Abs. 2 lit. a OR zu erbringen ist. Dieses Problem hätte sich nicht gestellt, wenn die Beklagte die Kündigung auf den vertraglichen Termin, das heisst per 28. Februar 2001 ausgesprochen hätte. Die Beklagte hat indessen von sich aus den Weg einer ausserordentlichen Kündigung gewählt und die Konsequenzen daraus zu tragen.

Originaltext französisch