

---

mp 4/00 S. 194 ff.

Appellationsgericht in Mietsachen des Kantons Genf, 14. Juni 1999, publ. in Mitteilungen zum Mietrecht, Band 32, Juli 2000, S. 28 ff.

---

## Kündigung wegen Bauvorhabens

**Eine Kündigung wegen eines Bauvorhabens, für welches die Erteilung einer Abbruch- und Baubewilligung unsicher ist und jedenfalls noch viel Zeit in Anspruch nehmen wird, ist anfechtbar.**

### Art. 271 Abs. 1 OR

#### Aus den Tatsachen

Die Vermieterin kündigt den Mietvertrag für ein Restaurant, weil die Liegenschaft abgerissen werde. Die Mieterin ficht die Kündigung an.

#### Aus den Erwägungen

2. Wie die Vorinstanz richtig festhält, ist eine Kündigung nach Art. 271 Abs. 1 OR anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst; Art. 271a OR enthält eine nicht abschliessende Aufzählung von anfechtbaren Vermieterkündigungen.

Nach der Rechtsprechung fusst der gesetzliche Schutz sowohl auf dem Grundsatz von Treu und Glauben, als auch auf dem Verbot des Rechtsmissbrauchs. Die typischen Missbrauchsfälle (fehlendes Interesse an der Ausübung eines Rechtes, zweckwidrige Ausübung eines Rechtes, krasses Missverhältnis der Interessen, Verletzung des Gebotes der schonungsvollen Rechtsausübung, widersprüchliches Verhalten) rechtfertigen die Aufhebung einer Kündigung, ohne dass ein "offensichtlicher" Rechtsmissbrauch im Sinne von Art. 2 Abs. 2 ZGB vorliegen muss (vgl. BGE 120 II 105<sup>1</sup>; 120 II 31 ff.).

3. Im vorliegenden Fall wurde die Kündigung ausgesprochen, weil nach Angaben der Vermieterin die Liegenschaft abgebrochen werden sollte. Indessen wurde die Abbruchbewilligung noch nicht erteilt und es ist anzunehmen, dass bis zu einer rechtskräftigen Bewilligung noch mehrere Jahre vergehen werden. Die Zonenplanung für diesen Teil des Stadtgürtels wird nicht nur von widersprechenden öffentlichen und privaten Interessen beherrscht, sondern es bestehen auch widersprüchliche öffentliche Interessen (Verkehrsinteressen gegen Ortsbildschutz).

Der Konflikt zwischen den öffentlichen Interessen wird möglicherweise noch zu einer Auseinandersetzung zwischen dem Staatsrat, der die Mobilität fördern und der derzeitigen Mehrheit des Grossen Rates, die das Ortbild schützen will, führen. Dementsprechend ist auch die Zone, in der sich die Liegenschaft befindet, in Frage gestellt; der Grosse Rat beschäftigt sich mit einem Gesetzesentwurf über eine Änderung der Bauzonen auf dem Gebiet der betroffenen Gemeinde. Wird dieses Gesetz angenommen, so kann die betreffende Liegenschaft nicht oder nur noch schwerlich abgebrochen werden.

4. Das Gericht teilt deshalb die Ansicht der Vorinstanz, wonach das vorliegende Abbruchprojekt unter dem Gesichtspunkt des öffentlichen Rechts ein wahres prozessuales "Vabanquespiel" sein wird, dessen Ausgang völlig ungewiss ist.

Unter privatrechtlichem Gesichtspunkt, für welchen das Gericht allein zuständig ist, stehen sich ein konkretes und aktuelles Interesse (jenes des Mieters zur Benutzung des Objekts zur Erzielung eines Einkommens) und ein zukünftiges noch unbe-

---

<sup>1</sup> = mp 1995 S. 151 ff.

---

stimmtes Interesse (Verbreiterung der Strasse oder aber Erhaltung des Ortsbildes) gegenüber. Die Kündigung der Vermieterin erweist sich damit als missbräuchlich im Sinn von Art. 271 und 271a OR und muss aufgehoben werden.

*Originaltext französisch*