

Heizungersatz – Kündigung?

Sonja Rueff, lic. iur., Rechtsanwältin, Leiterin Rechtsberatung HEV Aargau

Frage:

Ich muss die Heizung ersetzen. Statt einer Öl-Heizung werde ich neu eine Wärmepumpe und eine Photovoltaikanlage installieren und gleichzeitig die Fassade isolieren.

Kann ich dem Mieter kündigen?

Antwort:

Wenn Sie vor der Sanierung dem Mieter kündigen mit der Begründung, dass Sie sanieren wollen, riskieren Sie eine Anfechtung der Kündigung.

Eine Kündigung kann gemäss Art. 271 OR angefochten werden, wenn kein objektiv erkennbares schutzwürdiges Interesse an der Kündigung vorliegt.

Wenn Sie kündigen, weil Sie die Heizung ersetzen und die Fassade sanieren wollen, machen Sie eine sogenannte Sanierungskündigung geltend. Dazu muss die Rechtsprechung beachtet werden, die für die Sanierungskündigungen ziemlich klar ist.

Von einer (zulässigen) Sanierungskündigung spricht man, wenn das Mietobjekt umfassend saniert wird. Sie ist somit dann nicht missbräuchlich, wenn die Küche, Nasszellen, Wand- und Bodenbeläge sowie sämtliche Leitungsinstallationen erneuert werden. Bei einer solchen Sanierung wird deren Durchführung durch das Verbleiben des Mieters im Mietobjekt erschwert oder verzögert. Bei einer aufwendigen Sanierung, die mehrere Gebäudeteile auch im Innern der Wohnung betrifft, ist es gerechtfertigt, wenn dem Mieter gekündigt wird.

Mit anderen Worten ist es für die Gültigkeit der Kündigung somit wesentlich, dass die Anwesenheit des Mieters Verzögerung und Komplikationen zur Folge hätte.

Auszug nicht notwendig

Der Ersatz der Heizung und eine Fassadensanierung können gut im bewohnten Mietobjekt vorgenommen werden. Es ist nicht nötig, dass der Mieter die Wohnung verlässt. Wenn der Mieter die Kündigung bei der Schlichtungsbehörde anfechten würde, hat er gute Chancen, dass die Kündigung als missbräuchlich aufgehoben werden würde.

Ohne Kündigung läuft das Mietverhältnis daher nach der Sanierung unverändert werden. Sie haben jedoch das Recht, die Kosten der wertvermehrenden und energetisch verbessernden Positionen auf den Mietzins zu überwälzen.

Beachten Sie dabei, dass Sie sämtliche Subventionen, die Sie für die Sanierung erhalten haben, vom investierten Betrag abziehen müssen.

Für eine Mietzinserhöhung müssen Sie das amtliche Formular zur Mitteilung von Mietzinsänderungen des betreffenden Kantons verwenden, in welchem sich die Liegenschaft befindet. Die Mietzinserhöhung können Sie zudem erst nach Abschluss der Sanierung vornehmen.

Wenn Sie bei der Berechnung der Erhöhung Unterstützung benötigen, können Sie sich gerne an unsere Rechtsberatung wenden.

Die Rechtsberaterinnen des HEV Aargau beantworten telefonisch Rechtsfragen werktags von 9 bis 11.30 Uhr, Tel. 056 200 50 70.