

Immobilien-Update

Leerkündigungen: aktuelle Rechtslage und Ausblick

Grundsätzlich ist es für Immobilieneigentümer zulässig, für Sanierungs- oder Neubauprojekte der bestehenden Mieterschaft zu kündigen. Das Bundesgericht hat präzisiert, welche Voraussetzungen erfüllt sein müssen, damit entsprechende Kündigungen nicht als missbräuchlich gelten. Im Kanton Zürich treten in den nächsten Monaten neue Auflagen in Kraft.

Autorin: **Sibylle Schnyder**

Erfordert ein Sanierungs- oder Neubauprojekt die Kündigung von (Wohn-)Mietverhältnissen, sind Immobilieneigentümer besonders gefordert: Die Wahrung von Anlegerinteressen durch Werterhalt des Immobilienportfolios ist mit der sozialen Verantwortung gegenüber der Mieterschaft auszubalancieren und die mediale sowie politische Aufmerksamkeit bestmöglich zu handhaben. Dabei müssen in jedem Fall die zwingenden rechtlichen Rahmenbedingungen eingehalten werden.

Nachfolgend wird die aktuelle Rechtsprechung zur Sanierungs- und Abbruchkündigung zusammengefasst sowie der am 14. Juni 2026 angenommene Zürcher Gegenvorschlag zur Wohnschutz-Initiative vorgestellt.

Voraussetzungen der Sanierungskündigung

Eine Kündigung ist nach Art. 271 OR anfechtbar, wenn sie gegen Treu und Glauben verstösst. Seit längerem ist durch die Rechtsprechung klargestellt, dass umfassende Sanierungen ein legitimes Interesse an einer Kündigung begründen. Entscheidend ist, ob die Arbeiten durch den Verbleib der Mieterschaft erheblich erschwert, verteuert oder verzögert würden. Niemand muss wirtschaftlich unvernünftig im bewohnten Zustand sanieren. Bei einer tiefgreifenden Erneuerung, die leere Wohnungen voraussetzt, ist die Kündigung daher grundsätzlich zulässig.

Sind Arbeiten im bewohnten Zustand ohne wesentliche Erschwerung möglich – z.B. kleinere Instandstellungen oder Malerarbeiten –, kann eine Kündigung missbräuchlich sein. Entscheidend ist die konkrete Auswirkung auf die Wohnnutzung und den Bauablauf.

Das Bundesgericht verlangt im Kündigungszeitpunkt zwingend, dass das Bauvorhaben eine greifbare Realität aufweist und genügend ausgearbeitet ist. Zudem müssen die Pläne so detailliert sein, dass die Notwendigkeit der Räumung für die Mieter beurteilbar ist, und es darf kein offensichtlicher Verstoss gegen öffentliches Baurecht vorliegen.

Nicht zwingend sind hingegen eine Baubewilligung, ein eingereichtes formelles Baugesuch, abgeschlossene verbindliche Werkverträge oder ein strikter Finanzierungsnachweis. Diese Punkte können allerdings Indizien für die (fehlende) Missbräuchlichkeit der Kündigung darstellen.

Die strategische Wahl der Kündigungsfrist ist zentral. Empfehlenswert ist, diese so grosszügig zu wählen, dass sie der erwarteten Dauer bis zur Rechtskraft der Baubewilligung beziehungsweise bis zur definitiven Baufreigabe entspricht.

Pensionskassen sollten vorab drei Fragen klären: Welche Arbeiten sind geplant, und wie weit ist die Projektierung fortgeschritten? Weshalb ist der Verbleib der Mieterschaft nicht oder nur mit erheblichen Nachteilen möglich? Sind Finanzierung, Terminplan und Bewilligungsfähigkeit so weit geklärt, dass das Projekt nicht bloss eine Absichtserklärung bleibt?

Neue Rechtsprechung zur Abbruchkündigung

Das Bundesgericht unterscheidet im neuen Leitentscheid BGE 151 III 481 die Sanierung von der Abbruchkündigung. Weil beim Gebäudeabbruch alle Mietparteien zwingend ausziehen müssen, wird für die Kündigung kein aus-

Immobilien-Update

ho. Neu wird an dieser Stelle quartalsweise ein Update zu rechtlichen und regulatorischen Themen publiziert, die für institutionelle Immobilieninvestoren relevant sind. Das nächste Update erfolgt in der Dezemberausgabe.

gereiftes Neubauprojekt verlangt. Für eine Abbruchkündigung genügt eine plausible Absicht zur künftigen Weiterverwendung des Grundstücks. Ein fertiges Bauprojekt ist nicht erforderlich. Ökonomische Überlegungen, bauliche Verdichtung oder die Einbindung in eine grössere Überbauung sind legitime Kündigungsgründe. Ein schlechter Gebäudezustand ist keine Voraussetzung.

Abbruchkündigungen sind jedoch nicht risikofrei. Sie bleiben missbräuchlich, wenn der Abbruch offensichtlich unmöglich ist – beispielsweise wegen Denkmalschutz – oder der Grund als vorgeschoben erscheint. Die Eigentümerschaft muss die Projektart (Sanierung, Umbau, Teilabbruch oder Ersatzneubau) frühzeitig sauber qualifizieren. Unklare Mischformen sind heikel: Wer nach aussen von einer Sanierung spricht, intern aber einen Abbruch plant, schafft vermeidbare mietrechtliche Angriffsflächen.

Zürcher Gegenvorschlag zur Wohnschutz-Initiative

In der Volksabstimmung vom 14. Juni 2026 wurde im Kanton Zürich eine Anpassung des Gesetzes über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung (WBFG) beschlossen.

Gemäss den neuen Bestimmungen muss die Eigentümerschaft bei einem baubewilligungspflichtigen Bauprojekt, das zur Kündigung von 20 oder mehr Wohnmietverhältnissen führt, prüfen, ob sich die Kündigungen durch etappiertes Bauen oder Arbeiten im bewohnten Zustand vermeiden oder reduzieren lassen. Die Mietparteien sind spätestens zwölf Monate vor dem Kündigungstermin schriftlich über die geplanten Massnahmen zu informieren. Zudem sind eine Ansprechperson zu bezeichnen, geeignete Kommunikationsmassnahmen durchzuführen und die Mietparteien bei der Wohnungssuche angemessen zu unterstützen. Werden diese Pflichten missachtet, kann die Baubewilligung verweigert werden.

Der Regierungsrat des Kantons Zürich hat das Datum des Inkrafttretens noch nicht bestimmt, da Einzelheiten bezüglich Verfahren und Zuständigkeit noch in einer Verordnung festzulegen sind. Es bleibt zu hoffen, dass darin auch etwas Klarheit zu den auslegungsbedürftigen Begriffen wie «geeignete Kommunikationsmassnahmen» oder «angemessene Unterstüt-

zung» geschaffen wird. Es ist zu erwarten, dass die Bestimmungen frühestens per Ende 2026 in Kraft treten.

Die neuen kantonalen Bestimmungen übersteuern die Kündigungsschutzbestimmungen des Obligationenrechts nicht, d.h. eine Kündigung in Verletzung der kantonalen Bestimmungen ist nicht per se mietrechtlich anfechtbar oder nichtig. Ein Verstoss gegen die Vorschriften kann aber zur Verweigerung der Baubewilligung und allenfalls zu Bussen führen.

Dies sind im Ergebnis sehr einschneidende Konsequenzen, weshalb es sich empfiehlt, die neuen Bestimmungen per sofort zu berücksichtigen. Aufgrund der Übergangsbestimmungen könnten diese auch auf Baugesuche Anwendung finden, die beim Inkrafttreten der Neuerungen bereits hängig waren.

Folgende Schritte gilt es neu durchzuführen:

1. Prüfen, ob 20 oder mehr Wohnmietverhältnisse potenziell von einer Kündigung betroffen sind;
2. Fragen, ob Kündigungen durch bewohntes oder etappiertes Sanieren vermieden oder reduziert werden können. Das Ergebnis dieser Prüfung sollte nachvollziehbar begründet und schriftlich dokumentiert werden;
3. Mietrechtskonforme Kündigungen, idealerweise mit mehr als zwölfmonatiger Kündigungsfrist. Spätestens zwölf Monate vor dem Kündigungstermin sind die Mietparteien über die beabsichtigten baulichen Massnahmen zu informieren;
4. Bezeichnung einer Ansprechperson, Durchführung mindestens einer Informationsveranstaltung und angemessene Unterstützung der Mietparteien bei der Wohnungssuche.

Dieses Vorgehen entspricht bereits heute weitgehend der Praxis von verantwortungsbewussten Vermietern in vielen Kantonen. Wichtig ist aber insbesondere im Kanton Zürich, die entsprechenden Schritte sorgfältig zu dokumentieren, da sie künftig im Rahmen des Baugesuchs nachgewiesen werden müssen.

Sorgfältig vorgehen

Leerkündigungen bleiben für institutionelle Immobilieneigentümer ein zulässiges Instrument, erfordern aber eine sorg-

fältige rechtliche und kommunikative Vorbereitung. Während das Bundesgericht bei Abbruchkündigungen für Klarheit und eine Vereinfachung gesorgt hat, verschärft sich das regulatorische Umfeld auf kantonomer Ebene. Die mediale und politische Aufmerksamkeit bleibt gross, gleichzeitig etablieren sich bei institutionellen Vermietern gewisse Branchenstandards. |

TAKE AWAYS

- Vor der Kündigung von Mietverhältnissen für ein Sanierungs- oder Neubauprojekt sollten Eigentümer klären, welche Arbeiten geplant sind, wie weit die Projektierung fortgeschritten ist und weshalb der Verbleib der Mieterschaft nicht möglich ist. Das Projekt darf nicht bloss eine Absichtserklärung sein.
- Das Bundesgericht unterscheidet zwischen Sanierungs- und Abbruchkündigungen. Für letztere ist kein fertiges Bauprojekt erforderlich.
- Im Kanton Zürich sind bei Bauprojekten, bei denen potenziell 20 oder mehr Wohnmietverhältnisse von einer Kündigung betroffen sind, neue Auflagen zu beachten.



Sibylle Schnyder

Dr. iur., LL.M.
Fachanwältin SAV Bau- und Immobilienrecht
Partnerin bei CMS von Erlach Partners AG