



Newsletter Juni 2017

INHALT

- | | |
|---|----------|
| Ausweisung des Mieters trotz bewilligter provisorischer Nachlassstundung | 1 |
| Die Begründung der Kündigung eines Mietvertrags bei Sanierungs- und Umbauarbeiten | 2 |
| Berücksichtigung von Vorfälligkeitsentschädigungen bei Ablösung von Festhypotheken | 3 |

MIETRECHT

Ausweisung des Mieters trotz bewilligter provisorischer Nachlassstundung

Claude Monnier, Notar und Rechtsanwalt

In [BGE 4A 52/2017](#) hat das Bundesgericht entschieden, dass die Mieter eines Geschäftslokals trotz bewilligter Nachlassstundung ausgewiesen werden.

Sachverhalt

Hintergrund dieses Urteils war ein Geschäftslokal, welches an eine Gesellschaft und deren Verwaltungsrat vermietet worden war. Nachdem die Vermieter

vergeblich die Zahlung aufgelaufener Mietzinsrückstände verlangt hatten, kündigten sie den Mietern das Lokal und verlangten nach Ablauf der Kündigungsfrist gerichtlich deren Ausweisung. Die Mieter beantragten vor Gericht gestützt auf Art. 293c Abs. 1 und Art. 297 Abs. 5 SchKG die Sistierung des Verfahrens, da der Gesellschaft die provisorische Nachlassstundung bewilligt worden war. Beide kantonalen Instanzen lehnten den Antrag der Mieter ab und verpflichteten diese, das Geschäftslokal zu räumen.

Entscheid Bundesgericht

Das Bundesgericht schützte die kantonalen Urteile. Es wies darauf hin, dass die Wirkungen der (provisorischen) Nachlassstundung nur Forderungen auf Geldzahlung oder auf Sicherheitsleistung (Art. 38 Abs. 1 SchKG; Art. 335 Abs. 1 und 2 ZPO) betreffen würden. Während die Forderungen auf Zahlung der ausstehenden Mietzinse Nachlassforderungen i.S.v. Art. 297 Abs. 5 SchKG darstellen würden, treffe dies auf den Anspruch der Vermieter auf Rückgabe der Mietsache nicht zu. Darüber hinaus sei dieser Anspruch unteilbar, weshalb auch kein Teilverzicht im Nachlassvertrag gemäss Art. 314 Abs. 1 SchKG möglich sei (E. 6).

Auch das Argument der Mieter, wonach die Räumung des Geschäftslokals die Genehmigung eines Nachlassvertrags sowie die Sanierung der Gesellschaft verunmöglichen würde, fand vor Bundesgericht kein Gehör. Es gebe keine rechtliche Bestimmung, gestützt auf welche ein Schuldner, dem die provisorische



Nachlassstundung genehmigt wurde, von einem Dritten den Abschluss oder die Beibehaltung eines Dauerschuldverhältnisses (z.B. eines Mietvertrags) bzw. generell eine für die Weiterführung der Gesellschaft notwendige Leistung verlangen könne (E. 7).

MIETRECHT

Die Begründung der Kündigung eines Mietvertrags bei Sanierungs- und Umbauarbeiten

Dominik Zbinden, MLaw, Rechtsanwalt

Im kürzlich ergangenen Bundesgerichtsentscheid [4A 703/2016](#) vom 24. Mai 2017 präzisierte das Bundesgericht seine Rechtsprechung in Bezug auf die Begründung einer Kündigung, insbesondere bei geplanten Sanierungs- und Umbauarbeiten am Mietobjekt, und erläuterte seine bisherige, kontrovers diskutierte Rechtsprechung.

Vor dem Hintergrund der Anfechtung einer aufgrund eines Sanierungsprojekts ausgesprochenen Kündigung hat sich das Bundesgericht zunächst zur allgemeinen Thematik der Begründung von Mietvertragskündigungen geäussert. So hat es daran erinnert, dass die ordentliche Kündigung eines Mietverhältnisses zu deren Gültigkeit keiner Begründung bedarf, wobei der Mieter eine solche aber verlangen dürfe. Eine mangelnde oder fehlerhafte Begründung sei einzig als Indiz für ein fehlendes schützenswertes Interesse zu deuten, führe aber nicht automatisch zur Treuwidrigkeit der Kündigung. Entsprechend sei es auch möglich, die Kündigungsgründe erst im erstinstanzlichen Gerichtsverfahren vorzubringen oder auch zusätzliche Gründe nachzuschieben. Eine Treuwidrigkeit der Kündigung sei hingegen dann gegeben, wenn der Kündigungsgrund nur vorgeschoben werde und zugleich der wahre Grund nicht feststellbar sei.

Unter Bezugnahme auf seine bisherige Rechtsprechung erklärte das Bundesgericht, dass ein Mieter bei Kündigungen aufgrund von Sanierungs- oder Umbauarbeiten in der Lage sein müsse, die Belastung einer Weiternutzung auf die Durchführung der Arbeiten und die Chancen einer Anfechtung der Kündigung abzuschätzen. Entsprechend bedarf es in der Kündigungsbegründung hinreichend genaue Auskünfte über das Sanierungs- oder Umbauprojekt, welche der Vermieter bei Vorliegen eines genügend ausgereiften Projekts auch ohne weiteres liefern könne.

Das Bundesgericht stellte im Folgenden aber klar, dass die Begründung der Kündigung auch bei Sanierungs- und Umbauarbeiten kein Gültigkeitserfordernis sei. Gleichwohl komme ihr in solchen Fällen eine erhebliche Bedeutung zu, weshalb bereits eine pauschale Begründung mit Sanierungs- und Umbauarbeiten als Indiz für ein fehlendes schützenswertes Interesse des Vermieters gelten könne.

Zusammenfassend führen die Ausführungen des Bundesgerichts zum Ergebnis, dass die Begründung einer Kündigung von Mietverträgen in keinem Fall – also insbesondere auch nicht bei Sanierungs- und Umbauarbeiten – als Gültigkeitserfordernis gilt. Gleichwohl wird deutlich, dass der Begründung der Kündigung im Anfechtungsfall ein hohes Mass an Aufmerksamkeit geschenkt wird. Ein Vermieter ist deshalb gut beraten, den Kündigungsgrund spätestens auf Verlangen des Mieters anzugeben. Bei Bauprojekten sollte die Begründung hinreichend Details zu den geplanten Arbeiten enthalten, damit feststellbar ist, inwiefern eine Weiternutzung des Mietobjekts die Arbeitsausführung verhindert.

Bei Bedarf beraten und vertreten wir Sie in obligationenrechtlichen Angelegenheiten und stehen Ihnen mit unserer langjährigen Erfahrung in mietrechtlichen Fragen gerne zur Verfügung. www.haeusermann.ch

STEUERRECHT

Berücksichtigung von Vorfälligkeitsentschädigungen bei Ablösung von Festhypotheken

Claude Monnier, Notar und Rechtsanwalt

Gemäss zwei Urteilen vom 3. April 2017 ([2C 1165/2014](#), [2C 1166/2014](#) [Kanton Neuchâtel]; [2C 1148/2015](#) [Kanton Zürich]) sind Vorfälligkeitsentschädigungen, die bei der vorzeitigen Auflösung einer Hypothek anfallen, bei der Grundstückgewinnsteuer als Anlagekosten abziehbar, wenn die Auflösung der Hypothek in einem untrennbaren Zusammenhang mit dem Verkauf der Liegenschaft erfolgt.

Bei der Einkommenssteuer können Vorfälligkeitsentschädigungen nur dann als abzugsfähige Schuldzinsen geltend gemacht werden, wenn die aufgelöste Hypothek durch eine andere beim gleichen Kreditgeber ersetzt wird.

In einem Fall aus dem Kanton Zürich hatten die Eigentümer vor dem Verkauf eines Geschäftshauses die darauf lastenden Hypotheken gegen eine Vorfälligkeitsentschädigung vorzeitig aufgelöst. Ein entsprechender Abzug der Entschädigung bei der Festlegung der Grundstückgewinnsteuer wurde ihnen verwehrt. In einem anderen Fall aus dem Kanton Neuenburg wurde vor dem Verkauf einer Liegenschaft durch die vorzeitige Auflösung der Hypothek ebenfalls eine Vorfälligkeitsentschädigung erhoben. Diese wurde nicht als Abzug bei der Einkommenssteuer der Verkäufer zugelassen.

Das Bundesgericht heisst die Beschwerde im Zürcher Fall gut. Da die Hypothek unmittelbar vor dem Verkauf der Liegenschaft endgültig sowie vollumfänglich aufgelöst und nicht durch eine neue Hypothek ersetzt wurde, ist die Vorfälligkeitsentschädigung bei der Grundstückgewinnsteuer gewinnmindernd anzurechnen. Diese Ausgestaltung der Entschädigung erfüllt die Voraussetzungen für die Annahme abzugsfähiger „Anlagekosten“ (gemäss Art. 12 StHG), welche bei der

Ermittlung des Grundstückgewinns zu berücksichtigen sind.

Im Neuenburger Fall weist das Bundesgericht die Beschwerde ab. Erfolgt die Auflösung wie im konkreten Fall definitiv im Hinblick auf eine Veräusserung der Liegenschaft, können Vorfälligkeitsentschädigungen bei der Einkommenssteuer nicht als Schuldzinsen abgezogen werden. Ein entsprechender Abzug kann sich dann rechtfertigen, wenn die aufgelöste Hypothek durch eine andere Hypothek beim gleichen Kreditgläubiger ersetzt wird. Eine doppelte Berücksichtigung der Vorfälligkeitsentschädigung sowohl bei der Grundstückgewinnsteuer als auch bei der Einkommenssteuer ist gemäss bisheriger Rechtsprechung in jedem Fall ausgeschlossen.

Bei Bedarf beraten und vertreten wir Sie in steuerrechtlichen Angelegenheiten und stehen Ihnen mit unserer langjährigen Erfahrung gerne zur Verfügung. www.haeusermann.ch