


Claudia Mattig

dipl. Lm.-Ing. ETH,
Master of Arts HSG in Accounting and Finance,
dipl. Wirtschaftsprüferin
E-MAIL: claudia.mattig@mattig.ch



Blog > Wirtschaftsberatung > Mieterstellung bei Eigentumswechsel

10.2025

Mieterstellung bei Eigentumswechsel

Beim Eigentumsübergang einer Liegenschaft gehen nach schweizerischem Obligationenrecht (Art. 261 OR) sämtliche bestehenden Mietverträge automatisch auf den Erwerber über. Der Käufer übernimmt somit alle Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis. Dieses Prinzip ist unter der Fachbezeichnung «Kauf bricht Miete nicht» bekannt und gewährleistet Rechtssicherheit für die Mieterschaft. Ein schriftlicher Mietvertrag ist zwar nicht zwingend vorgeschrieben, wird jedoch in der Praxis fast ausnahmslos abgeschlossen und dient als Beleg für die vertraglichen Vereinbarungen. Ist ein Mietvertrag zusätzlich im Grundbuch vorgemerkt, wird die Kündigungsmöglichkeit des Erwerbers erheblich eingeschränkt.



© iStock.com/designer491

Eine ordentliche Kündigung durch den neuen Eigentümer ist nur unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen und Termine zulässig. Dringender Eigenbedarf für den Eigengebrauch oder die Nutzung durch nahe Angehörige stellt den häufigsten Kündigungsgrund dar. Die Kündigung muss in der Regel mit einer Frist von mindestens drei Monaten auf einen ortsüblichen Kündigungstermin ausgesprochen werden. In einzelnen Kantonen, beispielsweise Luzern, bestehen zusätzlich spezifische Kündigungstermine, die zwingend beachtet werden müssen.

Eine ausserordentliche Kündigung oder eine befristete Nutzungsmöglichkeit durch den Erwerber ist nur dann möglich, wenn diese ausdrücklich vertraglich vereinbart und rechtlich abgesichert wurde. Ohne entsprechende Grundlage ist eine vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses ausgeschlossen.

Von besonderer Bedeutung ist zudem: Erfolgt eine Kündigung ohne rechtmässigen Grund oder unter Missachtung der gesetzlichen Vorgaben, kann der Mieter Schadenersatz geltend machen. Dieses Rechtsinstrument schützt die Mieterschaft vor willkürlichen Vertragsauflösungen und sorgt für eine hohe Planungssicherheit.

Fazit: Beim Eigentumswechsel bleibt das Mietverhältnis grundsätzlich bestehen. Für Eigentümer, Käufer und Verwalter ist es daher unabdingbar, die einschlägigen mietrechtlichen Bestimmungen als auch die kantonalen Besonderheiten zu kennen. Eine präzise Kenntnis dieser Regelungen trägt wesentlich dazu bei, rechtliche Risiken, Konflikte und finanzielle Forderungen von vornherein zu vermeiden.

Zusätzlich lohnt es sich, den gesamten Prozess gut vorzubereiten. Dazu gehört, bestehende Mietverträge sorgfältig zu prüfen, mögliche Besonderheiten frühzeitig zu klären und die betroffenen Parteien transparent zu informieren. So lassen sich Missverständnisse vermeiden und ein reibungsloser Übergang sicherstellen. Gerade bei einem Eigentümerwechsel ist es entscheidend, dass die Kommunikation mit den Mietern offen und klar geführt wird. Eine strukturierte Planung schafft Vertrauen und sorgt dafür, dass rechtliche Vorgaben und wirtschaftliche Interessen im Einklang stehen.

Tags: Wirtschaftsberatung, Liegenschaft, Eigentum, Mieter, Mietverhältnis, Eigenbedarf