

Sitzung vom 22. März 2022

Beschl. Nr. **2022-100**

6.1.3.1 Verwaltungsvermögen
 Stadthausenerweiterung, Zürichstrasse 12; Vormerkung Mietvertrag

Ausgangslage

Die Pensionskasse der Stadt Adliswil vermietet der Stadt Adliswil die Liegenschaft Zürichstrasse 12 (Kat. 8402) inkl. Umgebungsflächen.

Die mit einem Grundstück verbundenen Mietverhältnisse gehen ohne eine Vormerkung des Mietvertrages bei der Veräusserung der Sache mit dem Eigentum auf den Erwerber über (Art. 261 Abs. 1 OR). Dieser kann jedoch bei dringendem Eigenbedarf das Mietverhältnis vorzeitig auf den nächsten gesetzlichen Kündigungsstermin kündigen, sobald er Eigentümer geworden ist (Art. 261 Abs. 2 lit. a OR).

Sollte die Liegenschaft Zürichstrasse 12 (Kat. 8402) veräussert werden, kann mit einer Vormerkung des Mietvertrages im Grundbuch erwirkt werden, dass das ausserordentliche Kündigungsrecht gemäss Art. 261 Abs. 2 OR des Erwerbers ausgeschlossen wird. Der neue Eigentümer kann den Mietvertrag also selbst dann nicht kündigen, wenn er einen dringenden Eigenbedarf für sich, nahe Verwandte oder Verschwägte geltend macht. Nicht geschützt ist der Mieter nur im Fall, dass ein im Rang vorgehender Grundpfandgläubiger in der Zwangsverwertung den Doppelauftrag verlangt und die (jüngere) Vormerkung daraufhin gelöscht wird.

Erwägungen

Durch die angestrebte Vormerkung des Mietvertrages im Grundbuch entfällt das oben geschilderte vorzeitige Kündigungsrecht eines Grundstückserwerbers. Die Vormerkung bewirkt also, dass ein Grundstückserwerber die vertraglich vereinbarte Mietdauer inklusive Verlängerungsoption einhalten muss und der Stadt der Erhalt des Mietverhältnisses gesichert bleibt.

Der bestehende Mietvertrag für die Liegenschaft Zürichstrasse 12 beinhaltet keine Bestimmung über eine Vormerkungsabrede. Zur Eintragung einer solchen, ist die Unterzeichnung einer schriftlichen Vormerkungsabrede erforderlich.

Entschädigung/Kosten

Die Vormerkung des Mietvertrages erfolgt kostenlos. Beurkundungs- und Grundbuchgebühren, die bei der Vormerkung des Mietvertrages anfallen, werden durch die Stadt Adliswil getragen. Die Parteien wissen, dass sie dafür von Gesetzes wegen solidarisch haften.

Auf Antrag der Ressortvorsteherin Finanzen fasst der Stadtrat, gestützt auf Art. 37 Abs. 1 Bst. c und h der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

Beschluss:

- 1 Die Vormerkung des Mietvertrages über das Grundstück Kat. Nr. 8402 (Eigentümer Pensionskasse der Stadt Adliswil) wird im Grundbuch eingetragen.
- 2 Mit der Eigentümerin Pensionskasse der Stadt Adliswil wird eine Vormerkabrede über den Mietvertrag über das Grundstück Zürichstrasse 12 (Kat. 8402) abgeschlossen.
- 3 Sonja Schiffner, Abteilungsleiterin Liegenschaften Adliswil, wird ermächtigt die Stadt Adliswil auf dem Notariat zu vertreten und alle notwendigen Dokumente in Bezug auf die Vormerkung des Mietvertrages auf Kat. 8402 zu unterzeichnen.
- 4 Dieser Beschluss ist öffentlich.
- 5 Mitteilung an:
 - 5.1 Stiftungsrat der Pensionskasse der Stadt Adliswil
 - 5.2 Abteilung Liegenschaften
 - 5.3 Notariat und Grundbuchamt (mit separatem Schreiben)

Stadt Adliswil
Stadtrat

Farid Zeroual
Stadtpräsident

Gregor Matter
Stv. Stadtschreiber