

Höchstdauer können zwei Erstreckungen gewährt werden. Bei der zweiten Erstreckung hat der Mieter jedoch zusätzlich nachzuweisen, dass er zur Abwendung der Härte alles Zumutbare unternommen hat.

Mario Chirico, Rechtsanwalt & Notar
Inhaber der Chirico Immob. DL GmbH
spezialisiert auf Stockwerkeigentum,
Präsident HEV Region Grenchen



ALL IN ONE

VERWALTUNGEN
STOCKWERKEIGENTUM-CONSULTING
BAU- UND BAUHERRENBERATUNG
HANDEL
RECHTSBERATUNG

CHIRICO Immobilien Dienstleistungen GmbH

Bahnhofstrasse 39 kontakt@chiricoimmobilien.ch Tel. +41 32 652 10 53
CH-2540 Grenchen www.chiricoimmobilien.ch Fax. +41 32 652 38 22

T
H
E
M
E
N
B
L
A
T
T

03/16

Die Erstreckung des Mietverhältnisses



Geschätzte Leserin, geschätzter Leser

Endet ein befristetes Mietverhältnis oder spricht der Vermieter die Kündigung eines unbefristeten Mietverhältnisses aus und löst dies eine sogenannte Härte aus, kann der Mieter eine Verlängerung bzw. eine Erstreckung des Mietvertrages verlangen. Die Erstreckung bezweckt also die nachteiligen Folgen der Beendigung des Mietverhältnisses zu mildern, indem sie dem Mieter mehr Zeit verschafft, eine neue Wohnung oder neue Geschäftsräume zu finden.

Welche Mietverhältnisse dürfen erstreckt werden?

Es können nur Mietverhältnisse über Wohn- und Geschäftsräume erstreckt werden. Dazu gehören auch Luxuswohnungen, Wohnungen im subventionierten Wohnungsbau, Ferienwohnungen mit einer Mietdauer von mehr als drei Monate sowie möblierte Einzelzimmer. Andere Immobilien wie unbebaute Grundstücke oder Parkplätze dürfen grundsätzlich nicht erstreckt werden, ausser wenn diese zusammen mit Wohn- und Geschäftsräumen gemietet werden.

Welche Bedingungen setzt die Erstreckung voraus?

Für eine Erstreckung des Mietverhältnisses müssen drei Voraussetzungen erfüllt sein:

1. Das Mietverhältnis wurde vom Vermieter gekündigt. (Kündigt der Mieter selber, so hat er grundsätzlich keinen Anspruch auf Erstreckung).
2. Die Erstreckung ist nicht von Gesetzes wegen ausgeschlossen (Art. 272a OR).
3. Die Kündigung löst für den Mieter oder seiner Familie eine Härte aus, die durch die

Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist.

Wann ist eine Erstreckung gesetzlich ausgeschlossen?

Art. 272a OR zählt die Fälle, in denen die Erstreckung immer ausgeschlossen ist, abschliessend auf. Die Erstreckung ist von Gesetzes wegen ausgeschlossen, wenn der Vermieter den Mietvertrag ausserordentlich gekündigt hat und diese ausserordentliche Kündigung mit der Verletzung von Mieterpflichten (Sorgfaltspflichtverletzungen wie bspw. Nichtbezahlung des Mietzinses oder schwere Beschädigung des Mietsobjekt) verbunden ist oder im Konkurs des Mieters begründet liegt.

Ein weiterer Ausschlussgrund liegt dann vor, wenn das Erstreckungsbegehren auf einem Verstoss gegen Treu und Glauben beruht. Dies ist namentlich dann der Fall, wenn ein Mietvertrag im Hinblick auf ein bevorstehendes Umbau- oder Abbruchvorhaben ausdrücklich nur für die beschränkte Zeit bis zum Baubeginn oder bis zum Erhalt der erforderlichen Bewilligung abgeschlossen worden ist. Ausserdem ist die Erstreckung grundsätzlich ausgeschlossen, wenn der Vermieter dem Mieter einen gleichwertigen Ersatz für die Wohn- und Geschäftsräume anbietet.

Für wie lange darf das Mietverhältnis erstreckt werden?

Die maximale Erstreckungsdauer beträgt bei Wohnungen vier und bei Geschäftsräumen sechs Jahre.

Falls ein Mietobjekt gemischt genutzt wird, so ist auf die überwiegende Zweckbestimmung abzustellen, um die maximale zulässige Erstreckung zu eruieren. Im Rahmen der jeweiligen Höchstdauer können zwei Erstreckungen gewährt werden.

Kann der Mieter im Voraus auf die erste

Erstreckung verzichten?

Nein, dies kann er nicht. Ein solcher Verzicht ist nichtig, sofern er vor der Kündigung des unbefristeten Mietverhältnisses oder vor Ablauf des befristeten Mietverhältnisses abgegeben worden ist. Demgegenüber ist ein Verzicht auf die zweite Erstreckung grundsätzlich möglich, allerdings mit der Einschränkung, dass bei einer Familienwohnung beide Ehepartner dazu ihr Einverständnis abgeben müssen.

An welche Behörde muss das Begehren gestellt werden und welche Fristen sind einzuhalten?

Das Begehren um erstmalige Erstreckung muss an die Schlichtungsbehörde gerichtet werden. Bei einem unbefristeten Mietverhältnis ist die Erstreckung innert 30 Tagen seit Empfang der Kündigung bei der Schlichtungsbehörde zu beantragen. Falls ein befristeter Mietvertrag vorliegt, muss das Erstreckungsbegehren spätestens 60 Tage vor Ablauf der Vertragsdauer gestellt werden. Die gleiche Frist gilt auch bei der zweiten Erstreckung. In diesem Fall hat der Antrag spätestens 60 Tage vor Ablauf der ersten Erstreckung zu erfolgen. Hat der Mieter die Gültigkeit der Kündigung als solche angefochten und dringt er mit seinem Antrag nicht durch, so wird die Frage einer allfälligen Erstreckung von Amtes wegen geprüft, weshalb er in diesem Fall kein entsprechendes Begehren stellen muss.

Wann wird die Erstreckung gewährt?

Die Frage, ob, wann und gegebenenfalls wie lange die Erstreckung gewährt werden soll, hängt von der Interessenabwägung zwischen der Härte der Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter und seine Familie einerseits und den Interessen des Vermieters andererseits ab. Dabei steht der Schlichtungs-

behörde und dem Gericht ein weiter Ermessensspielraum zu. Dabei sind alle Umstände des Einzelfalles heranzuziehen. Das Gesetz führt eine Reihe von Kriterien an, ohne diesen eine abschliessende Bedeutung zukommen zu lassen. Im wesentlichen sind die Umstände des Vertragsabschlusses und der Inhalt des Mietvertrages, die Dauer des Mietverhältnisses, die persönlichen, familiären und wirtschaftliche Verhältnisse von Mieter und Vermieter sowie deren Verhalten, ein allfälliger Eigenbedarf des Vermieters und die Dringlichkeit dieses Bedarfs zu berücksichtigen. Ferner sind die Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume wesentlich. Die Erstreckung wird dann gewährt, wenn die Interessenabwägung im Ergebnis dazu führt, dass kumulativ die Härte für den Mieter die Interessenlage des Vermieters überwiegt und die Verschiebung der Vertragsauflösung eine Milderung der Folgen für den Mieter erwarten lässt.

Zusammenfassung

Liegt eine gültige Kündigung des Vermieters vor, so kann der Mieter eine Erstreckung des Mietverhältnisses beantragen. Hat der Mieter bereits die Gültigkeit der Kündigung angefochten und wird diese geschützt, so braucht er kein Erstreckungsbegehren zu stellen, da in diesem Fall die Anspruchsvoraussetzungen für eine Erstreckung von Amten wegen geprüft werden.

Bei der Frage, ob und für wie lange erstreckt werden soll, ist eine Abwägung zwischen den Interessen des Mieters und Vermieters vorzunehmen. Führt diese im Endergebnis dazu, dass die Interessen des Mieters überwiegen und somit die ihn treffende Härte bei einer vertragskonformen Vertragsaufhebung gemildert werden kann, dann ist die Erstreckung zu gewähren.

Die maximale Erstreckungsdauer bei Wohnungen beträgt vier und bei Geschäftsräumen sechs Jahre. Im Rahmen der jeweiligen