

Die Erstreckung des Mietverhältnisses

Kündigt der Vermieter einen Mietvertrag über einen Wohn- oder Geschäftsraum, kann er sich nicht sicher sein, dass sein Mieter das Mietobjekt auch auf das Kündigungsdatum hin verlassen muss. Der Mieter hat nämlich unter Umständen die Möglichkeit, das Mietverhältnis erstrecken zu lassen.



Matthias Fricker,
Rechtsanwalt, Fricker Seiler
Rechtsanwälte, Muri und Wohlen

Ein auf unbefristete Dauer abgeschlossener Mietvertrag über Wohnräume kann von den Parteien unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens drei Monaten gekündigt werden. Bei Geschäftsräumen beträgt die Kündigungsfrist sechs Monate. Der Mieter hat das Mietobjekt nach Ablauf des Mietverhältnisses zu verlassen. Sofern der Mieter bei seiner Kündigung die Formvorschriften sowie die gesetzlichen Fristen und Kündigungstermine einhält, hat der Vermieter die Kündigung des Mieters hinzunehmen. Dies unabhängig von den Folgen, welche die Kündigung für den Vermieter hat. Zu denken ist in diesem Zusammenhang etwa an einen Mietzinsausfall durch Leerstand des Mietobjekts. Demgegenüber kennt das Mietrecht bei Kündigungen durch den Vermieter gewisse Schutzmechanismen zugunsten des Mieters.

Ausnahmefälle beachten

Gemäss Art. 272 Abs. 1 OR kann der Mieter die Erstreckung eines Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung der Miete für ihn oder seine Familie eine Härte zur Folge hätte, die durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen wäre. Erstreckbar sind sowohl befristete

als auch unbefristete Mietverhältnisse. Weil bei befristeten Mietverhältnissen der Zeitpunkt der Vertragsbeendigung jedoch von Anfang an bekannt ist, ist eine Mieterstreckung bei solchen Verträgen nur in Ausnahmefällen zu gewähren. Ausgeschlossen ist eine Erstreckung bei Kündigungen wegen Zahlungsrückstand des Mieters, schwerer Verletzung der Sorgfaltspflicht des Mieters und Konkurs des Mieters sowie bei Mietverträgen, welche im Hinblick auf ein bevorstehendes Umbau- oder Abbruchvorhaben ausdrücklich nur für die beschränkte Zeit bis zum Baubeginn oder bis zum Erhalt der erforderlichen Bewilligungen abgeschlossen wurden.

Härtegründe aufseiten des Mieters

Erste Voraussetzung für eine Erstreckung des Mietverhältnisses ist, dass die Kündigung für den Mieter oder seine Familie eine Härte zur Folge hätte. Als Härtegrund kommen aber nur Umstände infrage, welche die Suche nach einem geeigneten Ersatzobjekt erschweren. Blosser Unannehmlichkeiten, welche jede Kündigung mit sich bringt, sind hingegen kein Härtegrund. Der Aufschub des Umzugs muss die Folgen der Kündigung somit mildern können. Dabei sind verschiedene Härtegründe denkbar. Das Gesetz nennt in Art. 272 Abs. 2 OR Kriterien, welche zur Beurteilung der Frage, ob Härtegründe vorliegen, zu würdigen sind. Diese Aufzählung ist nicht abschliessend. Es ist nun nachfolgend auf diese Kriterien einzugehen:

1. Umstände des Vertragsabschlusses und Inhalt des Vertrags

Bei diesem Kriterium kommt es darauf an, ob der Mieter bei Vertragsabschluss

über Umstände informiert wurde, die sein Mietverhältnis zeitlich befristeten. In der Regel darf der Mieter nämlich von einem länger dauernden Mietverhältnis ausgehen.

2. Dauer des Mietverhältnisses

Sowohl eine kurze als auch eine lange Mietdauer können eine Härte auslösen. Bei einer kurzen Mietdauer muss der Mieter innert kurzer Zeit zweimal die Umstände eines Umzugs auf sich nehmen. Bei einer langen Mietdauer besteht eine enge Bindung zum Mietobjekt und allenfalls auch zum Ort oder zum Quartier, in welchem das Mietobjekt liegt.

3. Persönliche, wirtschaftliche und familiäre Verhältnisse

Die Suche nach einem neuen Mietobjekt kann beispielsweise aufgrund des Alters oder des Gesundheitszustandes des Mieters erschwert werden. Auch die Anzahl und das Alter der Kinder des Mieters kommen als Härtegründe in Betracht. Je nachdem kann sich die Suche nach einer genügend grossen Familienwohnung als schwierig erweisen. Die finanziellen Verhältnisse des Mieters können die Suche nach einem Ersatzobjekt ebenfalls erschweren. Eine Familie mit mehreren Kindern und einem bescheidenen Einkommen wird in der Regel mehr Mühe haben, ein Ersatzobjekt zu finden, als ein kinderloses Ehepaar, bei welchem beide Ehegatten erwerbstätig sind.

4. Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt
Insbesondere herrschende Wohnungsnot kann eine Härte begründen, da in solchen Fällen innert der Kündigungsfrist oft kein Ersatzobjekt zu finden ist.

5. Verhalten des Mieters

Unter dieses Kriterium fällt insbesondere das Verhalten des Mieters während der Vertragsdauer. Zu denken ist beispielsweise an Vertragsverletzungen durch den Mieter. Ebenfalls kann es sich negativ auswirken, wenn der Mieter keine Anstrengungen unternimmt, um ein Ersatzobjekt zu finden.

Schwierige Interessenabwägung

Gelangt man unter Einbezug der genannten Kriterien zum Schluss, es liege aufseiten des Mieters ein Härtegrund vor, so führt dies für sich alleine noch nicht zu einem Erstreckungsanspruch. Vielmehr ist in einem nächsten Schritt zu prüfen, ob die Härte durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Es ist somit eine Abwägung zwischen den Interessen des Mieters an der Erstreckung und den Interessen des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses vorzunehmen. Die Interessen des Vermieters ergeben sich insbesondere aus den von ihm gegenüber dem Mieter genannten Kündigungsgründen. Auch aufseiten des Vermieters sind dessen persönliche, familiäre und wirtschaftliche Verhältnisse zu berücksichtigen. Diese Verhältnisse sind vor allem dann von Bedeutung, wenn der Vermieter die Kündigung mit Eigenbedarf begründet. Beim Eigenbedarf ist dessen Dringlichkeit zu prüfen. Je dringlicher der Eigenbedarf ist, desto kürzer ist die Erstreckungsdauer.

Dauer der Erstreckung

Ergibt die Interessenabwägung, dass eine Erstreckung angezeigt ist, so hat ein Richter über die Dauer der Erstreckung zu befinden. Das Gesetz sieht eine maximale Erstreckungsdauer von vier Jahren für Wohn- bzw. von sechs Jahren für Geschäftsräume vor (Art. 272b Abs. 1 OR). Sofern das Gericht nicht ausdrücklich eine einmalige Erstreckung verfügt, ist im Rahmen der genannten Höchstdauer auch eine Zweiterstreckung zulässig. Einen anderslautenden Erstreckungsentcheid vorbehalten, kann der Mieter das Mietverhältnis gemäss Art. 272d OR während der Erstreckungsdauer bei einer Er-

streckung bis zu einem Jahr mit einer einmonatigen Kündigungsfrist auf Ende eines Monats und bei einer Erstreckung von mehr als einem Jahr mit einer solchen von drei Monaten auf einen gesetzlichen Termin kündigen.

Kalte Erstreckung droht

Möchte ein Mieter eine Erstreckung des Mietverhältnisses erwirken, so muss er das entsprechende Begehren gemäss Art. 273 Abs. 2 OR bei einem unbefristeten Mietverhältnis innert 30 Tagen nach Empfang der Kündigung, bei einem befristeten Mietverhältnis spätestens 60 Tage vor Ablauf der Vertragsdauer bei der Schlichtungsbehörde einreichen. Das Begehren um eine zweite Erstreckung ist spätestens 60 Tage vor Ablauf der ersten Erstreckung einzureichen (Art. 273 Abs. 3 OR). Nach Eingang des Begehrens versucht die Schlichtungsbehörde anlässlich der Schlichtungsverhandlung eine Einigung zwischen den Parteien herbeizuführen. Gelingt dies nicht, so kann sie die Klagebewilligung ausstellen oder den Parteien einen Urteilsvorschlag unterbreiten. Wird die Klagebewilligung ausgestellt, so hat der Mieter die Klage beim zuständigen Gericht innert 30 Tagen einzureichen. Unterbreitet die Schlichtungsbehörde einen Urteilsvorschlag und lehnt eine Partei diesen Vorschlag innert 20 Tagen ab, so stellt die Schlichtungsbehörde der ablehnenden Partei die Klagebewilligung aus.

Während der Dauer des Verfahrens besteht das Mietverhältnis faktisch fort. In vielen Fällen ist das Verfahren zum Zeitpunkt, auf welchen der Vermieter den Mietvertrag gekündigt hat, noch nicht rechtskräftig erledigt. Somit gelangt die Mieterschaft bereits durch die Verfahrensdauer zu einer «kalten Erstreckung». Aus diesem Grund kann es sich lohnen, sich mit dem Mieter anlässlich der Schlichtungsverhandlung auf eine begrenzte Erstreckungsdauer zu einigen. Es empfiehlt sich dabei jedoch, in der Erstreckungsvereinbarung ausdrücklich festzuhalten, dass eine zweite Erstreckung ausgeschlossen ist.