

Die Erstreckung des Mietverhältnisses

Endet ein befristetes Mietverhältnis oder hat der Vermieter die Kündigung ausgesprochen, kann der Mieter eine Verlängerung bzw. Erstreckung des Mietvertrages verlangen. Die Erstreckung bezweckt die nachteiligen Folgen der Beendigung des Mietverhältnisses zu mildern, indem sie dem Mieter mehr Zeit verschafft, eine neue Wohnung oder neue Geschäftsräume zu finden.

Die Erstreckung setzt voraus, dass der Vermieter gekündigt hat. Kündigt der Mieter jedoch selber, dann hat er grundsätzlich keinen Anspruch auf Erstreckung.

Die maximale Erstreckungsdauer beträgt bei Wohnungen vier und bei Geschäftsräumen sechs Jahre. Wird ein Mietobjekt gemischt genutzt, dann ist auf die überwiegende Zweckbestimmung abzustellen, um die maximal zulässige Erstreckungsdauer zu ermitteln. Im Rahmen der jeweiligen Höchstdauer können zwei Erstreckungen gewährt werden.

Der Mieter kann nicht im Voraus auf die erste Erstreckung verzichten. Ein solcher Verzicht ist nichtig, zumindest soweit er vor der Kündigung des unbefristeten Mietverhältnisses oder vor Ablauf des befristeten Mietverhältnisses abgegeben worden ist. Demgegenüber ist ein Verzicht auf die zweite Erstre-

ckung grundsätzlich möglich, mit der Einschränkung allerdings, dass bei einer Familienwohnung beide Ehepartner dazu ihr Einverständnis abzugeben haben.

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

Die Frage, ob und gegebenenfalls wie lange Erstreckung gewährt werden soll, hängt von der Interessenabwägung zwischen der Härte der Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter und seine Familie einerseits sowie den Interessen des Vermieters andererseits ab. Dabei sind alle Umstände des Einzelfalls heranzuziehen. Das Gesetz führt eine Reihe von Punkten namentlich an. Diesen kommt jedoch keine abschliessende Bedeutung zu. Konkret zu berücksichtigen sind die Umstände des Vertragsabschlusses und der Inhalt des Mietvertrages, die Dauer des Mietverhältnisses, die persönlichen, familiären und wirtschaftlichen Verhältnisse von Mieter und Vermieter sowie deren Verhalten, ein allfälliger Eigenbedarf des Vermieters und die Dringlichkeit dieses

Bedarfs. Wesentlich sind ferner die Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume.

Die Erstreckung wird 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. Bei letzterem geht es allerdings nicht darum, den Mieter von allenfalls günstigen Mietbedingungen noch möglichst lange profitieren zu lassen. Demgegenüber ist klar, dass die Suche nach einer geeigneten Wohnung tendenziell mehr Zeit in Anspruch nimmt, wenn nur wenig Geldmittel vorhanden sind. Auch ein Anspruch auf eine gleich grosse Wohnung besteht nicht, wenn objektiv schon eine kleinere genügen würde. Ebenso wenig kann es eine Rolle spielen, dass der Mieter am gleichen Ort eine Wohnung findet, wenn dafür nicht wirklich zwingende Gründe vorliegen.

Verlangt der Mieter eine zweite Erstreckung, so berücksichtigt die Schlichtungsbehörde auch, ob er zur Abwendung der Härte alles unternommen hat, was ihm zuzumuten war. Ist dies nicht der Fall, wird eine zweite Erstreckung in der Regel nicht gewährt.

Die Erstreckung ist von Gesetzes wegen ausgeschlossen, wenn der Vermieter den Mietvertrag ausserordentlich gekündigt hat und diese ausserordentliche Kündigung mit der Verletzung von Mieterpflichten (Zahlungsverzug, Verstoss gegen Gebrauchsvorschriften) verbunden ist, oder im Konkurs des Mieters begründet liegt. Ein Aus-

schliessungsgrund liegt auch dann vor, wenn das Erstreckungsbegehren auf einem Verstoss gegen Treu und Glauben beruht. Das 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. Schliesslich ist die Erstreckung in der Regel ausgeschlossen, wenn der Vermieter dem Mieter einen gleichwertigen Ersatz für die Wohn- und Geschäftsräume anbietet.

Wenn kein Antrag der Parteien auf Anpassung des Mietvertrags an die veränderten Verhältnisse vorliegt, dann gilt dieser während der Erstreckung unverändert weiter. Ein unbefristeter Mietvertrag wird somit nicht zu einem befristeten. Folglich kann er im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten auch einseitig geändert werden. Dies beinhaltet selbstredend Mietzinserhöhungen mit der Besonderheit allerdings, dass die Anpassung nach der absoluten und nicht bloss relativen Berechnungsmethode vorgenommen werden kann, sofern nicht schon im Erstreckungsverfahren angepasst worden ist.

Legt der Erstreckungsentscheid oder die Erstreckungsvereinbarung nichts anderes fest, und will der Mieter die Erstreckungsdauer nicht aushalten – beispielsweise weil er zwischenzeitlich ein geeignetes Ersatzobjekt gefunden hat – dann kann er das Mietverhältnis bei einer Erstreckung bis zu einem Jahr mit einer einmonatigen Frist auf das nächste Monatsende kündigen. Bei einer Erstreckung von mehr als einem

Jahr gilt eine dreimonatige Kündigungsfrist auf den nächsten gesetzlichen Termin. Der Vermieter seinerseits muss auf das Ende der Erstreckung hin nicht noch einmal kündigen. Denn mit der Erstreckung ist der Termin der schon zuvor ausgesprochenen Kündigung hinausgeschoben worden.

FAZIT: Liegt eine gültige Kündigung des Vermieters vor, dann kann der Mieter eine Erstreckung des Mietverhältnisses beantragen. Hat der Mieter die Gültigkeit der Kündigung angefochten und wird diese geschützt, dann braucht er kein Erstreckungsbegehren zu stellen, weil in diesem Fall die Anspruchsvoraussetzungen für eine Erstreckung von Amtes wegen geprüft werden. Bei der Frage, ob und für wie lange Erstreckung gewährt werden soll, ist eine Abwägung zwischen den Interessen des Mieters und der Vermieters vorzunehmen. Führt diese im Ergebnis dazu, dass die Interessen des Mieters überwiegen und damit die ihn treffende Härte bei einer vertragskonformen Vertragsaufhebung gemildert werden kann, dann ist Erstreckung zu gewähren. Die maximale Erstreckungsdauer bei Wohnungen beträgt vier und bei Geschäftsräumen sechs Jahre. Im Rahmen der jeweiligen Höchstdauer können zwei Erstreckungen gewährt werden, wobei der Mieter bei der zweiten Erstreckung zusätzlich nachzuweisen hat, dass er zur Abwendung der Härte alles Zumutbare unternommen hat.

Luzern, 18. November 2005
Louis H. Falck, lic. iur.
Rechtsanwalt und Notar