
mp 3/03 S. 137 ff.

Cour de justice Genf, 7. April 2003

Stillschweigende Fortsetzung des Mietverhältnisses; Erstreckung

Verbleibt ein Mieter nach der Auflösung des Mietverhältnisses 7 Monate in der Wohnung und bezahlt die Miete weiter, ohne dass der Vermieter reagiert, ist eine stillschweigende Fortsetzung des Mietverhältnisses anzunehmen (E. 3). Bei fehlendem Eigenbedarf ist für einen betagten Mieter in prekären finanziellen Verhältnissen nach einer Mietdauer von fast 30 Jahren eine Erstreckung um 4 Jahre angemessen, auch wenn der Mieter keine Bemühungen, eine Ersatzwohnung zu finden nachweist (E. 5).

Art. 266 OR, Art. 272 OR

Aus den Tatsachen

Es handelt sich um ein befristetes Mietverhältnis. Nach dessen Beendigung Ende Juni 2000 verbleibt der Mieter in der Wohnung und bezahlt den Mietzins weiter. Am 19.2.2001 teilt die Vermieterin dem Mieter mit, das Mietverhältnis sei aufgelöst. Sie legt ein amtliches Kündigungsformular bei und "kündigt vorsorglich auf den nächstmöglichen Termin". Der Mieter ficht die Kündigung an und verlangt eventualiter eine Erstreckung um 4 Jahre.

Aus den Erwägungen

3. Ein befristetes Mietverhältnis kann stillschweigend fortgesetzt werden, wenn die Parteien durch konkludentes Verhalten ihren Willen zur Fortführung des Mietverhältnisses bekunden. Das ist namentlich der Fall, wenn die Mieterschaft nach dem vertraglichen Endtermin mit Wissen und ohne Widerspruch der Vermieterschaft im Mietobjekt verbleibt und weiterhin den Mietzins bezahlt (LACHAT, *Le bail à loyer* 1997, S. 399; LACHAT/STOLL/BRUNNER, *Mietrecht für die Praxis*, Zürich 1999, S. 438). In diesem Fall entsteht für das fortgesetzte Mietverhältnis nach der gesetzlichen Vermutung von Art. 266 Abs. 2 OR ein unbefristetes Mietverhältnis. Dabei ist eine neue Willenserklärung zwischen den Parteien über den Mietzins und die Vertragsdauer nicht notwendig.

Keine stillschweigende Fortsetzung des Mietverhältnisses ist indessen anzunehmen, wenn die Mieterschaft vorübergehend an der Rückgabe der Mietsache verhindert ist, beispielsweise wegen einer Krankheit oder wenn die Vermieterschaft, welche von der Mieterschaft die Räumung verlangt hat, ihr lediglich einen Aufschub gewährt oder schliesslich auch, wenn die Vermieterschaft mit der Einreichung des Ausweisungsbegehrens noch einige Wochen zuwartet (PIERRE WESSNER, *L'extinction ordinaire du bail à loyer*, 7. Mietrechtsseminar, Neuenburg 1992, S. 5). Von einem stillschweigend abgeschlossenen Mietvertrag ist somit auszugehen, wenn der Mieter nach der Kündigung während einer längeren Zeit in den Mieträumlichkeiten verbleibt, den Mietzins weiterbezahlt und die Vermieterschaft nichts unternimmt und den Mietzins vorbehaltlos entgegennimmt (LACHAT, *op. cit.*, S. 119; LACHAT/STOLL/BRUNNER, *op. cit.*, S. 99).

Nach der Rechtsprechung genügt eine Dauer von 2 ½ Monaten für sich allein nicht, um den Abschluss eines neuen Vertrages anzunehmen. Das zeitliche Element ist zur Annahme eines stillschweigenden Vertragsabschlusses nicht allein massgebend. Sämtliche Umstände des jeweiligen Falles sind zu berücksichtigen (BGE vom 28. März 1995, publ. in mp 1995 S. 163 ff., cit. bei LACHAT, *op. cit.*, S. 119 und LACHAT/STOLL/BRUNNER, *op. cit.*, S. 99). Bei einem Mietvertrag auf unbestimmte Dauer hat das Gericht nach einem Zeitraum von mindestens 9 Monaten den Abschluss eines

stillschweigenden Mietvertrages angenommen (Arrêt de Cour de Justice Nr. 1262 vom 18.11.1996 B. c/SI X). Das Bundesgericht hat diese kantonale Rechtsprechung in dem Sinne weiterentwickelt, dass ausserhalb der gesetzlichen Vermutung von Art. 266 Abs. 2 OR ein stillschweigender Vertragsabschluss nur mit Zurückhaltung anzunehmen ist. Das Vorliegen eines stillschweigenden neuen Mietvertrags hängt nicht nur von der Zeitdauer ab, während der die Parteien trotz Kündigung den Vertrag fortgesetzt haben, sondern auch von weiteren Sachverhaltselementen (BGE vom 28. März 1995, publ. in mp 1995 S. 163 ff.).

Im vorliegenden Fall hat die Mieterin auch nach Beendigung des Mietvertrages per Ende Juni 2000 den Mietzins weiterbezahlt. Die Vermieterin macht nicht geltend, den Mieter aufgefordert zu haben, die Wohnung zu räumen, bevor sie ihr mit Schreiben vom 19. Februar 2001 eingeschrieben mitteilte, sie habe beim Mietgericht ein Ausweisungsverfahren eingeleitet. Art. 262 Abs. 2 OR verlangt, dass bei Ablauf eines Vertrages mit fester Mietdauer der Vermieter relativ rasch reagieren muss, wenn der Mieter in den Mieträumen verbleibt und den Mietzins weiterbezahlt. Verlangt der Vermieter nach der Mietbeendigung nicht baldigst ausdrücklich den Auszug des Mieters, ist davon auszugehen, dass ausser bei Vorliegen besonderer Umstände ein unbefristetes Mietverhältnis entsteht.

Die Vermieterin behauptet nicht, dass der Mieter im vorliegenden Fall zwischen Juni 2000 und Februar 2001 verhindert gewesen wäre, das Mietobjekt zurückzugeben. Sie macht auch nicht geltend, sie habe dem Mieter lediglich einen Aufschub gewähren wollen. Aus den Unterlagen ergeben sich auch keine Hinweise, dass der Mieter aus dem Verhalten der Vermieterin hätte schliessen müssen, dass er mit einer baldigen Ausweisung zu rechnen habe.

Indem die Vermieterin bis Mitte Februar 2001 zuwartete, bis sie die Rückgabe des Mietobjekts verlangte, hat sie nichts unternommen, um die gesetzliche Vermutung von Art. 266 Abs. 2 OR umzustossen. Der ursprüngliche Mietvertrag mit fester Dauer hat sich deshalb nach dem Juni 2000 in ein unbefristetes Mietverhältnis gewandelt.

4. Mit eingeschriebenem Brief und Formular vom 19. Februar 2001 hat die Vermieterin den Vertrag "vorsorglich mit sofortiger Wirkung auf den nächstmöglichen Termin" gekündigt.

Unter Annahme einer stillschweigenden Fortsetzung des Mietverhältnisses liegt kein Grund vor, den Vertrag auf unbestimmte Zeit mit sofortiger Wirkung aufzulösen (Art. 257d und 257f OR). Die Vermieterin hat dies im übrigen auch nicht behauptet.

Die Kündigung vom 19. Februar 2001 hat indessen auf den nächsten gesetzlichen Kündigungstermin hin Geltung, mithin auf den 30. Juni 2001 (Art. 266c OR).

5. Die Mieterin hat fristgemäss die Schlichtungsbehörde angerufen und eine Erstreckung des Mietverhältnisses um 4 Jahre beantragt.

Das Mietverhältnis kann erstreckt werden, wenn die Beendigung der Miete für den Mieter oder seine Familie eine Härte zur Folge hat, die durch die Interessen des Vermieters nicht zurechtfertigen ist (Art. 272 Abs. 1 OR). Die unangenehmen Folgen einer Kündigung und des Wohnungswechsels begründen für sich allein keine Härte im Sinne von Art. 272 OR, denn sie sind mit jeder Kündigung verbunden und können durch eine Erstreckung nicht aufgehoben, sondern lediglich verschoben werden. Der Kündigungsaufschub muss dazu beitragen, dass der Umzug in einem späteren Zeitpunkt für die Mieterschaft weniger Nachteile bringt und die Härtefolgen vermindert (BGE 105 II 197 E. 3a, S. 198; BGE 102 II 254).

Eine Erstreckung kann nur gewährt werden, wenn der Mieter zumutbare Anstrengungen unternommen hat, um die Härte abzuwenden. Das gilt auch schon bei der Gewährung einer Ersterstreckung, wobei hier der Richter allerdings weniger strenge Massstäbe anlegt als bei einer zweiten Erstreckung (BGE 116 II 448¹ E. 1; BGE 110 II 254; BGE 102 II 254).

Bei der Interessenabwägung berücksichtigt das Gericht die Umstände des Vertragsabschlusses und den Inhalt des Vertrages, die Dauer des Mietverhältnisses, die familiären und wirtschaftlichen Verhältnisse der Parteien und deren Verhalten, einen allfälligen Eigenbedarf des Vermieters für sich, nahe Verwandte oder Versch-

¹ = mp 1991 S. 6 ff.

wägte sowie die Dringlichkeit dieses Bedarfs und schliesslich die Verhältnisse auf dem örtlichen Wohnungsmarkt (Art. 272 Abs. 2 OR).

Im vorliegenden Fall ist der Mieter 79 Jahre alt. Das Mietverhältnis besteht seit fast 30 Jahren. Der Mieter lebt allein. Seine finanziellen Verhältnisse sind nicht rosig; es liegen Betreibungen vor. Der Mieter hat sich bisher nicht darum bemüht, eine neue Wohnung zu finden. Die Mietvertragsdauer ist indessen aussergewöhnlich lang und es ist nachvollziehbar, dass eine bejahrte Person mehr Mühe hat mit einem Auszug.

Die Immobiliengesellschaft kann als juristische Person für einen Aktionär, selbst für den Alleinaktionär, keinen Eigenbedarf geltend machen (BGE 115 II 181; SJ 1979 S. 577; SCHMID, Zürcher Kommentar, N. 18 zu Art. 267c aOR).

Die Aktionärin, welcher aufgrund der Statuten der AG die Wohnung zusteht, hat sich im Verfahren nicht vernehmen lassen. Den Unterlagen kann entnommen werden, dass sie im Ausland wohnt. Die Immobiliengesellschaft behauptet nicht, dass diese Aktionärin für sich oder für einen nahen Verwandten Eigenbedarf geltend machen würde.

Unter Berücksichtigung sämtlicher Umstände ist eine einmalige Erstreckung um 4 Jahre, das heisst bis zum 30. Juni 2005 angemessen.

Originaltext französisch