

Ausgewählte Erstreckungsentscheide¹

Verwendungszweck	Härtegründe	Erstreckungsdauer ²
Wohnungsmiete	Ein Zahlungsrückstand des Mieters schliesst eine Erstreckung nur dann zum vornherein aus, wenn die Kündigung nach Art. 257d erfolgte. Die Gründe des Zahlungsverzuges sind bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen.	Nachdem die kantonale Instanz eine Erstreckung ausgeschlossen hat, weist das Bundesgericht die Sache zur Beurteilung der Härte an die Vorinstanz zurück ³
Wohnungsmiete (Verkauf der Liegenschaft)	Ein dringender Eigenbedarf kann sich aus wirtschaftlichen Gründen ergeben. Eine Erstreckung ist aber auch trotz Dringlichkeit möglich.	Erstmalige Erstreckung :1 Jahr ⁴
Wohnungsmiete	Alleinerziehende Mutter mit vier Kindern Eine zweite Erstreckung wird gewährt, wenn intensive Suchbemühungen nachgewiesen werden. Ohne eigenbedarfsähnliche Interessen des Vermieters wäre eine maximale Erstreckung angebracht.	Ersterstreckung: 2 ½ Jahre, Zweiterstreckung: 1 Jahr ⁵
Wohnungsmiete	Die Haltung eines Hundes trotz Verbotes im Mietvertrag schliesst bei Vorliegen einer Härte eine Erstreckung nicht aus	Erstreckung: 2 Jahre ⁶
Wohnungsmiete	Bei Vorliegen einer grossen Härte (Lange Dauer des Mietverhältnisses (25 Jahre), finanzielle Schwierigkeiten des Mieters) und einem nicht dringenden Eigenbedarf des Vermieters rechtfertigt sich eine lange Erstreckung	Erstreckung: 4 Jahre ⁷
Wohnungsmiete	Bei Vorliegen einer Härte (Vater mit 3 Kindern/ Eigeninvestitionen von Fr., 20'000.--/ Vertrauen auf lange Mietdauer auf Seiten des Mieters) und einem nicht dringenden Eigenbedarf des Vermieters rechtfertigt sich eine lange Erstreckung	Erstreckung: 3 Jahre einmalig ⁸
Wohnungsmiete	Bei fehlendem Eigenbedarf ist für einen betagten Mieter (79) in prekären finanziellen Verhältnissen und bei langer Mietdauer (30 Jahre) eine lange Erstreckung zu gewähren, auch wenn der Mieter wenig Suchbemühungen vorweist.	Erstreckung: 4 Jahre ⁹
Wohnungsmiete	15jähriges Mietverhältnis. Regel ist die erstmalige Erstreckung. Für definitive Erstreckung bedarf es besondere Gründe.	Erstreckung: 6 Monate, einmalig ¹⁰
Wohnungsmiete	Mietdauer 28 J. Mieterin 87 jährig,	Erstreckung: 1. Instanz: 2 Jahre,

¹ Zusammengestellt von lic. jur. Richard Püntener, Fürsprech und Notar, Grenchen. Es wurden v.a. folgende Publikationen ausgewertet: mp / MRA / Mitteilungen des BWO

² Gründe für Ablehnung der Erstreckung / Rückweisung zur Neuurteilung

³ BG, 1. ZA, 10.12.1991, in: mp 1/92 S. 42

⁴ BGE 118 II 50 ff, mp 1/93 S. 35ff

⁵ BGE, 5.1.1994, in: MRA 1/95

⁶ BGE, 4C.226/2000, 6.2.2001, in: mp 4/01 S. 215

⁷ Appellationsgericht GE,22.6.2001, in: mp 4/01 S. 218

⁸ Appellationsgericht GE,9.10.2000, in: MP 4/01 S. 220

⁹ Cour de Justice, GE, 7.4.2003, in: mp 3/03 S. 137 ff

¹⁰ BGE, 5.1.1994, in: MRA 1/95 S. 39 ff

	nur noch Eintritt in Pflegeheim möglich.	erstmalig, 2. Instanz: 1 ½ Jahre ¹¹
Wohnungsmiete	Mietdauer 9 Jahre, Mieterin 65-jährig gesundheitlich angeschlagen, Eigenbedarf des Vermieters	Erstreckung: 2 Jahre, erstmalig ¹²
Wohnungsmiete	Eigenbedarf. Mietdauer 18 Monate. Der dringende Eigenbedarf setzt keine Notlage voraus. Die Dringlichkeit ist zeitlich und sachlich zu verstehen.	Erstreckung: 2 Jahre einmalig ¹³
Wohnungsmiete (Luxusvilla)	Mietdauer 5 Jahre. Mieter haben drei Kinder und sind in finanziell ausgezeichneten Verhältnissen. Von den Mietern kann nicht verlangt werden, dass sich ihr Lebensstil tiefgreifend ändert.	Erstreckung: 3 Jahre, einmalig ¹⁴
Wohnungsmiete	Mietdauer 3 Jahre. Bescheidenes Einkommen. Möglichkeit für Kinder, das Schuljahr zu beenden. Keine Suchbemühungen bis Verhandlung vor Kantons- (Ober-) Gericht.	Erstreckung: 3 Jahre und 4 Monate, einmalig ¹⁵
Wohnungsmiete	Mietdauer 5 Jahre. Fünf Kinder. Dürrtiges Einkommen. Mieter gesundheitlich angeschlagen. Vermieter braucht Wohnung für Angestellte	Erstreckung: 1 ½ Jahre, einmalig ¹⁶
Wohnungsmiete	Mieterin in Scheidung begriffen, arbeitslos. Mangelnde Suchbemühungen für Zweiterstreckung schliessen eine solche nicht aus.	Ersterstreckung: ½ Jahr, Zweiterstreckung: 1 ½ Jahre ¹⁷
Wohnungsmiete	Mietdauer 7 Jahre. Betreuung der Eltern hindert Suchbemühungen nicht. Lange Wohndauer bedeutet nicht zwingend Quartierverbundenheit. Zweimaliger Umzug innert 2 Jahren zumutbar. Suchbemühungen auf alle Quartiere ausdehnen. Mieterinvestitionen führen zu keiner Härte.	Keine Erstreckung ¹⁸
Geschäftsmiete		
Geschäftsmiete (Hotel Garni)	Nach Erhalt der Kündigung muss sich der Mieter ernsthaft um Ersatz bemühen, andernfalls ist schon eine erste Erstreckung ausgeschlossen. Ist die Suche nach einem Ersatzobjekt aussichtslos, können keine übertriebenen Suchbemühungen verlangt werden	Erstreckung: 2 Jahre (Altrechtlicher Fall) ¹⁹
Geschäftsmiete (Büro)	Bei Versteigerung einer Liegenschaft mit Doppelauftrag ist eine Erstreckung möglich, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind.	Erstreckung: 2 Jahre, erstmalig ²⁰
Geschäftsmiete (Restaurant)	Nicht dringender Umbau eines Restaurants nach zwanzig Jahre Mietdauer. Unzureichende Such-	Erstreckung: 3 Jahre, erstmalig ²¹

¹¹ Obergericht ZH, 23.8. 2000, in: MRA 5/00 S. 380 ff

¹² BGE, 8.5.1998, in: MRA 2/99 S. 46 ff

¹³ BGE, 4.3.2002, 4C.400/2001, in: MRA 3/02 S. 103 ff

¹⁴ BGE, 18.11.2002, 4C.267/2002, in: MRA 2/03, S. 47 ff

¹⁵ BGE, 28.10.2003, 4C.201/2003), in: MRA 1/04, S. 1 ff

¹⁶ Bezirksgerichtspräsident Schwyz, 14.3. 1995, in: Mitteilungen des BWO Nr. 27 S. 49 ff

¹⁷ Bezirksgerichtspräsident Oberlandquart, 16.2.1995, in: Mitteilungen des BWO Nr. 27 S. 53

¹⁸ Obergericht Zürich, 22.2.2002, in: MRA 4/02 152

¹⁹ BGE, 1.ZA, 19.9.1990, in: mp 1/91 S. 6

²⁰ BGE, 1.ZA, 26.11.2001, 4C.240/2001, in: mp 1/02 S. 42 ff

	bemühungen des Mieters. Bei ungewissen Chancen etwas Neues zu finden ist eine erstmalige Erstreckung zu gewähren.	
Geschäftsmiete (Restaurant)	Coiffeurgeschäft. Kein dringender Eigenbedarf. Mieter nähert sich dem Pensionsalter.	Erstreckung: 4 Jahre, erstmalig ²²
Geschäftsmiete (Restaurant)	Kündigung wegen selbstverschuldetem Eigenbedarf. Fünfjährige Mietdauer.	Erstreckung: 3 Jahre definitiv ²³
Geschäftsmiete (Coiffeursalon)	Mietdauer 10 Jahre, Härtegründe: Verlust des Kundenstamms und der guten Lage. Interesse des Vermieters: Eigenbedarf	Erstreckung: 3 Jahre und 3 Monate einmalig ²⁴
Geschäftsmiete (Restaurant)	Mietdauer: 3 Jahre. Befristeter Vertrag (zweimal erneuert).	Erstreckung: 2 Jahre, einmalig ²⁵
Geschäftsmiete (Vereinslokal)	Es sind allein die persönlichen Interessen des Mieters und nicht diejenigen seiner Untermieter massgebend	Keine Erstreckung ²⁶
Geschäftsmiete (Ladenlokal)	Mietdauer 2 ½ Jahre.	Erstreckung: 3 Jahre (Vergleich vor der Schlichtungsbehörde) ²⁷
Geschäftsmiete (Restaurant)	Mietdauer 10 Jahre. Keine ernsthaften Suchbemühungen. Lange Kündigungsfrist ist bei der Erstreckungsdauer anzurechnen.	Erstreckung. 5 Jahre, einmalig ²⁸
Geschäftsmiete (Kleidergeschäft)	Mietdauer: 54 Jahre. Das Interesse des Mieters an der Aufrechterhaltung seines Betriebes geht den rein ökonomischen Interessen des Vermieters vor. Fehlende Suchbemühungen des Mieters, obwohl die Kündigung 3 ½ Jahre zum voraus mitgeteilt wurde, aber auch die Aufhebung der Kündigung durch die Schlichtungsbehörde, sind zu berücksichtigen. Ebenfalls schwer ins Gewicht fällt der Verlust von Arbeitsplätzen.	Erstreckung Vorinstanz: 2 ½ Jahre. Bundesgericht: 4 Jahre einmalig ²⁹ (Eine maximale Erstreckung wäre wohl möglich gewesen, wenn die Suchbemühungen intensiver betrieben worden wären)
Andere Mietobjekte		
Gemüsegarten	Das Mietverhältnis über einen Gemüsegarten kann nicht erstreckt werden	Keine Erstreckung ³⁰

21 Cour de Justice, GE, 10.12.2001, in: mp 2/04 S. 114 ff

22 Cour de Justice, GE, 7.10.2002, in: mp 2/04 S. 117 ff

23 BGE, 18.1.1996, in: MRA 5/96 S. 196

24 BGE, 10.7. 2000, in: MRA 3/2001 S. 75 ff

25 BGE, 21.3.2000, in: MRA 3/01 S. 69 ff

26 Schlichtungsbehörde Zürich, 22.8. 2000, in: MRA 2/01 S. 55 ff

27 BGE, 18.1.2000, in: MRA 2/01, S. 42 ff

28 BGE 125 III 226, in: MRA 4/99 S. 166 ff

29 BGE, 1.ZA, 4C.343/2004, 22.12.2004, in: mp 2/05 S. 100ff

30 Cour de Justice Genf, 13.3.2000, in: mp2/00 S. 85