

Zeitschrift: Wohnen
Band: 86 (2011)
Heft: 6

Rubrik: Recht

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 18.10.2024

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>



Schriftliche Anfragen an:
SVW
Rechtsdienst
Bucheggstrasse 109
8042 Zürich

Telefonische Auskünfte:
044 362 42 40
Mo–Do 8.30–11.30 Uhr
ruedi.schoch@svw.ch
enrico.magro@svw.ch

Dr. iur. Enrico Magro

Die Erstreckung (2/2)

In der letzten Ausgabe wurden diejenigen Fälle beleuchtet, in welchen ein Mieter keine Erstreckung beantragen kann. Im zweiten Teil der Serie zum Thema Erstreckung geht es nun um Umfang, Varianten sowie die allgemeinen Grundsätze für diejenigen Kündigungsfälle, wo eine Erstreckung gewährt beziehungsweise einvernehmlich vereinbart worden ist.

Erstreckung im befristeten Mietverhältnis

In gewissen Fällen vereinbart die Genossenschaft mit einem Mieter einen Mietvertrag, in dem vorgesehen ist, dass dieser endet, ohne dass es dazu einer Kündigung bedarf (Art. 255 Abs. 2 OR). Das heisst, im Mietvertrag ist ein bestimmter Endtermin festgelegt. Wichtig ist an dieser Stelle der Hinweis, dass nachfolgend die in der letzten Ausgabe dargelegte Problematik im Zusammenhang mit der Befristung aufgrund eines anstehenden Bauprojekts (mit entsprechendem Erstreckungsausschluss) ausdrücklich ausgeklemmert wird.

In Fällen von befristeten Mietverträgen gehen die Vertragsparteien oft davon aus, dass der Mieter das Mietobjekt an dem Tag verlassen muss, an dem der befristete Mietvertrag gemäss Vertrag endet und dass demnach eine Erstreckung des Mietvertrages ausgeschlossen ist. Vielfach schliessen dann Vermieter in solchen Konstellationen neue Mietverträge mit anderen Mietern ab und vereinbaren einen Übergang des Mietobjekts von einem Mieter auf den anderen ohne Unterbruch. Diese Rechtsauffassung beziehungsweise dieses Vorgehen kann zu sehr unerfreulichen Situationen führen. Art. 272 Abs. 1 OR hält unmissverständlich fest, dass eine Erstreckung sowohl bei einem unbefristeten wie auch bei einem befristeten Mietverhältnis beantragt wer-

den kann. Während im unbefristeten Mietverhältnis die Erstreckung innert 30 Tagen nach Erhalt der Kündigung zu erfolgen hat, kann im befristeten Mietverhältnis die Erstreckung bis 60 Tage (!) vor dem vertraglichen Mietende beantragt werden (Art. 273 OR). Dies hat zur Folge, dass in einem befristeten Mietverhältnis unter keinen Umständen vor dem Ablauf dieser Frist ein neuer Mietvertrag abgeschlossen werden sollte. Beantragt der Mieter eine Erstreckung, wird die Schlichtungsbehörde in der Regel den Umstand, dass ein befristeter Mietvertrag abgeschlossen worden war, berücksichtigen, indem die Erstreckungsdauer eher kurz ausfallen wird.

Bei befristeten Mietverhältnissen im Zusammenhang mit Abbruch- oder Sanierungsvorhaben ist wie schon erwähnt gemäss Art. 272a Abs. 1 lit. d OR ein sogenannter Erstreckungsausschluss möglich.¹

Kurze Erstreckung oder lange Erstreckung?

Das Mietrecht sieht in Art. 272b Abs. 1 OR vor, dass das Mietverhältnis für Wohnräume um höchstens vier Jahre und dasjenige für Geschäftsräume um höchstens sechs Jahre erstreckt werden könnte. Damit wird das gesetzliche Maximum eingegrenzt. Die Dauer der Erstreckung kann sich demnach zwischen null und vier beziehungsweise zwischen null und sechs Jahren bewegen. Eine Eingrenzung ist im Rahmen einer rechtlichen Beratung in der Regel nicht einfach. Die Schlichtungsbehörden beziehungsweise die Mietgerichte kennen keine «Liste», aus der man aufgrund des Sachverhalts die entsprechende Erstreckungsdauer ersehen könnte. Auf der in der Fussnote rubrizierten Internet-Seite sind jedoch verschiedene Erstreckungsentscheide sowohl des Bundesgerichtes als auch kantonaler Gerichtsinstanzen aufgeführt.² Der Ermes-

sensspielraum der entscheidenden Behörde ist in dieser Frage nicht unerheblich. Bei der Abwägung zwischen den Mieter- und Vermieterinteressen muss sie insbesondere die nachfolgenden Kriterien berücksichtigen (Art. 272 Abs. 2 lit. a bis e OR):

- die Umstände des Vertragsabschlusses und den Inhalt des Vertrags;
- die Dauer des Mietverhältnisses;
- die persönlichen, familiären und wirtschaftlichen Verhältnisse der Parteien und deren Verhalten;
- einen allfälligen Eigenbedarf des Vermieters für sich, nahe Verwandte oder Verschwägerter sowie die Dringlichkeit dieses Bedarfs;
- die Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume.

Die Umstände des Vertragsabschlusses und der Vertragsinhalt sind insbesondere im Falle der Befristung des Mietvertrages von Bedeutung. Eine besonders lange oder besonders kurze Mietdauer wirkt sich tendenziell dahingehend aus, dass dem Mieter in diesen Fällen eine längere Erstreckung zugestanden wird. Die persönlichen, familiären und wirtschaftlichen Verhältnisse des Mieters definieren demgegenüber, was für Ersatzobjekte der Mieter suchen muss. Neben der Grösse und Lage der Wohnung stellt der Preisrahmen des möglichen Ersatzobjekts ein entscheidendes Kriterium dar. Heute kann als allgemein anerkannt gelten, dass in einem Budget die Mietkosten bis zu einem Drittel des Einkommens betragen dürfen. In Bezug auf die Grösse der Ersatzwohnung wird zum Beispiel einer vierköpfigen Familie mindestens eine 4-Zimmer-Wohnung zugestanden. Hingegen kann es einem einzelnen Mieter auch zugemutet werden, eine 1- oder 2-Zimmer-Wohnung zu mieten. Dies auch dann, wenn er zuvor



in einer grösseren Wohnung gelebt hat. Alter und Gesundheitszustand können weitere Faktoren sein, die die Suche ebenfalls erschweren. Vielleicht ist eine Person auf einen Lift angewiesen oder die Wohnung muss rollstuhlgängig sein. In gewissen Fällen kann auch die Nationalität als Erschwerer bei der Suche bezeichnet werden. Der Bezug zum Wohnort – zum Beispiel bei sehr langer Mietdauer – kann dazu führen, dass dem Mieter zugestanden wird, dass er Zeit bekommt, um im gleichen Ort oder in der gleichen Gegend ein Ersatzobjekt zu suchen. Gleiches gilt auch für Mieter mit Kindern, da für Kinder der Ortsbezug (Schule, Verein usw.) prägend sein kann. In der Regel wird die Erstreckungsdauer auch mit der Schulzeit koordiniert, so dass ein Wohnungswechsel nicht mitten im Schuljahr stattfinden muss. Gewisse persönliche Situationen (zum Beispiel Antritt einer neuen Stelle, Möglichkeit, in eine Alterswohngemeinschaft einzuziehen, anstehender Geburtstermin oder eine bevorstehende Operation usw.) können ebenfalls dazu führen, dass die Erstreckungsdauer auf dieses Ereignis abgestimmt wird. Andernfalls hätte

dies zur Folge, dass der Mieter entweder innert sehr kurzer Zeit zwei Mal oder aber in einem sehr ungünstigen Moment zügeln müsste. Neben der Situation des Mieters ist die entscheidende Behörde auch verpflichtet, die Situation der Genossenschaft zu berücksichtigen. Dazu gehören insbesondere die finanziellen Folgen, falls eine längere Erstreckung beantragt wird (zum Beispiel Kosten für die Verzögerung einer dringend notwendigen Sanierung). Die Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume sind – wie bereits ausgeführt – aufgrund der konkreten Suchbemühungen zu belegen. Ein seitens des Vermieters bestehender Eigenbedarf für sich, nahe Verwandte oder Verschwägerte führt in der Regel dazu, dass die Erstreckung stark reduziert werden kann.

Erstmalige oder einmalige Erstreckung?

Das Mietrecht kennt zwei Arten der Erstreckung: die erstmalige und die einmalige Erstreckung. Die beiden Begriffe umschreiben die Art bereits. Bei der erstmaligen Erstreckung geht es darum, dass einem Mieter zunächst einmal eine – in der Regel – kurze

Erstreckung von wenigen Monaten gewährt wird. Diese Variante kommt zum Beispiel dann zur Anwendung, wenn zwischen der Kündigung des Mietvertrages und dem Termin der Schlichtungsverhandlung nur eine kurze Zeit verstrichen ist. Dann soll der Mieter zunächst einmal aufgrund konkreter Suchbemühungen den Bestand der Härte belegen. Gelingt ihm dies, wird ihm eine zweite Erstreckung zugestanden. Im Falle der einmaligen Erstreckung gewährt die Schlichtungsbehörde dem Mieter nur die eine Erstreckung. Im Gegenzug dürfte diese Erstreckung länger ausfallen als im Fall der erstmaligen Erstreckung. In der Praxis ist die einmalige Erstreckung sowohl von Seiten der Mieter wie auch der Vermieter bevorzugt. Hauptsächlich, weil damit Rechtssicherheit (bezüglich des definitiven Endtermins) geschaffen wird, die Parteien nicht ein zweites Mal vor der Schlichtungsbehörde erscheinen müssen und dem Mieter erspart bleibt, seine Suchbemühungen und deren Ergebnisse zu belegen.

1 Vgl. *Wohnen*-Beitrag Mai 2011
2 www.mietrecht.ch

Anzeigen



Suchen Sie eine professionelle Liegenschaftenverwaltung für die Bewirtschaftung Ihrer Immobilien?

Wir betreuen heute mit 31 Vollzeitstellen über 8000 Mietobjekte mit einem Gebäudeversicherungswert von rund CHF 1,25 Mia. in der ganzen Schweiz. Unsere Mitarbeitenden verfügen über eine langjährige Erfahrung und ein grosses Know-how in der gesamtheitlichen Betreuung von gemeinnützigen Wohnbauträgern und Non-Profit-Organisationen.

Die Zivag Verwaltungen AG mit Hauptsitz in Bern, einer Niederlassung in Zürich und einer Filiale in Lausanne garantiert eine umfassende geographische Abdeckung.

Wir würden uns freuen, Ihnen unsere speziell auf Ihre Bedürfnisse zugeschnittenen Dienstleistungen persönlich vorstellen zu dürfen.

Zivag Verwaltungen AG, Bern und Zürich, www.zivag.ch
Weltpoststrasse 20, 3000 Bern, francois.richard@unia.ch
Strassburgstrasse 11, 8021 Zürich, erich.rimml@unia.ch



Infolge Pensionierung suchen wir per 1.12.2011 eine/n

Immobilienbewirtschafter/-in 60%

Wir sind eine mittelgrosse Baugenossenschaft mit zurzeit 261 Wohnungen in der Stadt Zürich. Unser kleines, eingespieltes Team kümmert sich um die Bewirtschaftung der eigenen Liegenschaften sowie um unsere Mieter und Genossenschafter. Die Pflege des Genossenschaftsgedankens liegt uns am Herzen.

Wir bieten Ihnen faire und moderne Anstellungsbedingungen, ein angenehmes Arbeitsumfeld und eine abwechslungsreiche Tätigkeit.

Sie bringen mit: fundierte Branchenkenntnisse und mehrjährige Erfahrung in der Immobilienbewirtschaftung, idealerweise besitzen Sie den entsprechenden eidg. FA oder sind in der Ausbildung dazu. Sie haben Kenntnisse im Mietrecht, beherrschen die gängigen IT-Programme und Ihr Deutsch ist stilsicher. Sie sind zuverlässig und vertrauenswürdig, und arbeiten gerne im Team.

Ihren Aufgabenbereich finden Sie in enger Zusammenarbeit mit dem Vorstand sowie der Geschäftsführerin. Sie führen jegliche Vermietungstätigkeiten aus, sind Ansprechperson für Mieter und Mietinteressenten, Hauswart und Handwerker. Sie bieten Unterstützung in der Liegenschaftsbuchhaltung und führen allgemeine administrative Arbeiten aus.

Mehr Infos über uns finden Sie unter www.geho.ch. Bitte senden Sie Ihr Bewerbungsdossier mit Foto an: **Genossenschaft Hofgarten, Marion Honegger, Hofwiesenstrasse 58, 8057 Zürich.**