

Sammlung von Gerichtsentscheiden:

Entscheidungssammlung „Erstreckung“

Ausgewählte Erstreckungsentscheide 1991 - 1004 (zusammengestellt von Richard Püntener, Fürspreh, Grenchen)

Hotline des Schweizerischen
Mieterinnen- und Mieterverbands
0900 900800
CHF 3.70/Min. für Anrufe vom Festnetz
täglich von 09.00 bis 15.00 Uhr
Rechtsauskünfte durch
spezialisierte Juristinnen und Juristen

Verwendungszweck	Härtegründe	Erstreckungsdauer / Gründe für eine Ablehnung der Erstreckung / Rückweisung zur Neuurteilung
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) ¹
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 ²
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 ³
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 ⁴
Gemüsegarten	Das Mietverhältnis über einen Gemüsegarten kann nicht erstreckt werden	Keine Erstreckung 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	Erstreckung: 4 Jahre ⁷

Weitergehende schriftliche Unterlagen

Ratgeber:
"Mietrecht für Mieterinnen und Mieter",
Buch von Peter Macher und Jakob Trümpy, 252 Seiten, Fr. 28.- (Mitglieder Fr. 20.-) plus Porto und Verpackung

Bestellungen:
Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband, Postfach, 8026 Zürich
Fax 043 243 40 41
Tel. 043 243 40 40
E-Mail : info@mieterverband.ch
www.mieterverband.ch

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

² BG, 1. ZA, 10.12.1991, in: mp 1/92 S. 42

³ BGE 118 II 50 ff, mp 1/93 S. 35ff

⁴ BGE, 5.1.1994, in: MRA 1/95

⁵ Cour de Justice Genf, 13.3.2000, in: mp2/00 S. 85

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

	nicht dringenden Eigenbedarf des Vermieters rechtfertigt sich eine lange Erstreckung	
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
Geschäftsmiete	Bei Versteigerung einer Liegenschaft mit Doppelauftrag ist eine Erstreckung möglich, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind.	Erstreckung: 2 Jahre, erstmalig ⁹
Wohnungsmiete	Bei fehlendem Eigenbedarf ist für einen betagten Mieter (79) in prekären finanz. Verhältnissen und bei langer Mietdauer (30 Jahre) eine lange Erstreckung zu gewähren, auch wenn der Mieter wenig Suchbemühungen vorweist.	Erstreckung: 4 Jahre ¹⁰
Geschäftsmiete	Nicht dringender Umbau eines Restaurants nach zwanzig Jahre Mietdauer. Unzureichende Suchbemühungen des Mieters. Bei ungewissen Chancen etwas Neues zu finden ist eine erstmalige Erstreckung zu gewähren.	Erstreckung: 3 Jahre, erstmalig ¹¹
Geschäftsmiete	Coiffeurgeschäft. Kein dringender Eigenbedarf. Mieter nähert sich dem Pensionsalter.	Erstreckung: 4 Jahre, erstmalig ¹²
Geschäftsmiete	Kü. Restaurant wegen selbstverschuldetem Eigenbedarf. Fünfjährige Mietdauer.	Erstreckung: 3 Jahre definitiv ¹³
Wohnungsmiete	15jähriges Mietverhältnis. Regel ist die erstmalige Erstreckung. Für def. Erstreckung bedarf es besondere Gründe.	Erstreckung: 6 Monate, einmalig ¹⁴
Wohnungsmiete	Mietdauer 28 J. Mieterin 87jährig, nur noch Eintritt in Pflegeheim möglich.	Erstreckung: 1. Instanz: 2 Jahre, erstmalig, 2. Instanz: 1 ½ Jahre ¹⁵
Wohnungsmiete	Mietdauer 9 Jahre, Mieterin 65jährig gesundheitlich angeschlagen, Eigenbedarf des V.	Erstreckung: 2 Jahre, erstmalig ¹⁶
Wohnungsmiete	Eigenbedarf. Mietdauer 18 Monate. Der dringende EB setzt keine Notlage voraus. Die Dringlichkeit ist zeitlich und sachlich zu verstehen.	Erstreckung: 2 Jahre einmalig ¹⁷

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

⁹ BGE, 1.ZA, 26.11.2001, 4C.240/2001, in: mp 1/02 S. 42 ff

¹⁰ Cour de Justice, GE, 7.4.2003, in: mp 3/03 S. 137 ff

¹¹ Cour de Justice, GE, 10.12.2001, in: mp 2/04 S. 114 ff

¹² Cour de Justice, GE, 7.10.2002, in: mp 2/04 S. 117 ff

¹³ BGE, 18.1.1996, in: MRA 5/96 S. 196

¹⁴ BGE, 5.1.1994, in: MRA 1/95 S. 39 ff

¹⁵ Obergericht ZH, 23.8. 2000, in: MRA 5/00 S. 380 ff

¹⁶ BGE, 8.5.1998, in: MRA 2/99 S. 46 ff

¹⁷ BGE, 4.3.2002, 4C.400/2001, in: MRA 3/02 S. 103 ff

Geschäftsmiete (Coiffeursalon)	Mietdauer 10 Jahre, Härtegründe: Verlust des Kundenstamms und der guten Lage. Interesse des V: Eigenbedarf	Erstreckung: 3 Jahre und 3 Monate einmalig ¹⁸
Geschäftsmiete (Restaurant)	Mietdauer: 3 Jahre. Befristeter Vertrag (zweimal erneuert).	Erstreckung: 2 Jahre, einmalig ¹⁹
Geschäftsmiete (Vereinslokal)	Es sind allein die persönlichen Interessen des Mieters und nicht diejenigen seiner Untermieter massgebend	Keine Erstreckung ²⁰
Geschäftsmiete (Ladenlokal)	Mietdauer 2 ½ Jahre.	Erstreckung: 3 Jahre (Vergleich vor der Schlichtungsbehörde) ²¹
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 ²²
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 ²³
Wohnungsmiete	Mietdauer 5 Jahre. Fünf Kinder. Dürftiges Einkommen. Mieter gesundheitlich angeschlagen. Vermieter braucht Wohnung für Angestellte	Erstreckung: 1 ½ Jahre, einmalig ²⁴
Wohnungsmiete	Mieterin in Scheidung begriffen, arbeitslos. Mangelnde Suchbemühungen für Zweiterstreckung schliessen eine solche nicht aus.	Ersterstreckung: ½ Jahr, Zweiterstreckung: 1 ½ Jahre ²⁵
Geschäftsmiete (Restaurant)	Mietdauer 10 Jahre. Keine ernsthaften Suchbemühungen. Lange Kündigungsfrist ist bei der Erstreckungsdauer anzurechnen.	Erstreckung. 5 Jahre, einmalig ²⁶
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 ²⁷
Geschäftsmiete	Mietdauer: 54 Jahre. Das Interesse des Mieters an der Aufrechterhaltung seines Betriebes geht den rein öko-	Erstreckung Vorinstanz: 2 ½ Jahre. Bundesgericht: 4 Jahre einmalig ²⁸ (Eine maximale Erstreckung wäre

¹⁸ BGE, 10.7. 2000, in: MRA 3/2001 S. 75 ff

¹⁹ BGE, 21.3.2000, in: MRA 3/01 S. 69 ff

²⁰ Schlichtungsbehörde Zürich, 22.8. 2000, in: MRA 2/01 S. 55 ff

²¹ BGE, 18.1.2000, in: MRA 2/01, S. 42 ff

²² BGE, 18.11.2002, 4C.267/2002, in: MRA 2/03, S. 47 ff

²³ BGE, 28.10.2003, 4C.201/2003), in: MRA 1/04, S. 1 ff

²⁴ Bezirksgerichtspräsident Schwyz, 14.3. 1995, in: Mitteilungen des BWO Nr. 27 S. 49 ff

²⁵ Bezirksgerichtspräsidium Oberlandquart., 16.2.1995, in: Mitteilungen des BWO Nr. 27 S. 53

²⁶ BGE 125 III 226, in: MRA 4/99 S. 166 ff

²⁷ Obergericht Zürich, 22.2.2002, in: MRA 4/02 152

²⁸ BGE, 1.ZA, 4C.343/2004, 22.12.2004, in: mp 2/05 S. 100ff

	nomischen 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.	wohl möglich gewesen, wenn die Suchbemühungen intensiver betrieben worden wären)
--	--	--