

Kündigung durch die Vermieterschaft:

Anfechtung der Kündigung

Haben Sie eine Kündigung erhalten, so sollten Sie die nachfolgenden Ausführungen studieren und sich überlegen, ob Sie die Kündigung anfechten und/oder Erstreckung verlangen sollten.

Denken Sie daran: Die Kündigungsfristen sind in der Regel zu kurz, um eine neue Wohnung zu finden. Deshalb sieht das Mietrecht ausdrücklich die Einrichtung der ‚Erstreckung des Mietverhältnisses‘ vor. Sie werden also keineswegs „vertragsbrüchig“, wenn Sie die Prüfung einer Erstreckung bei der Schlichtungsbehörde verlangen (s. Seite 4).

Was bewirkt die Anfechtung?

Mit der Anfechtung der Kündigung will die Mieterin erreichen, dass der Vermieter entweder die Kündigung zurückzieht oder die Schlichtungsbehörde die Kündigung «aufhebt».

Wann kann eine Kündigung angefochten werden?

Eine Kündigung kann angefochten werden, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst. Das heisst, wenn sie unverhältnismässig ist und ohne schützenswertes Interesse lediglich als Schikane ausgesprochen wird.

BEISPIELE

- Die Kündigung erfolgt einen Monat nach Einzug, ohne dass sich die Verhältnisse seit dem Vertragsabschluss geändert hätten.
- Die Kündigung erfolgt wegen der Mitgliedschaft in einer Partei oder im Mieterinnen- und Mieterverband.

Anfechtbar sind auch Kündigungen, wenn sie ausgesprochen werden:

- Weil der Mieter nach Treu und Glauben Ansprüche aus einem Mietverhältnis geltend macht (z.B. eine Reklamation oder eine Rückfrage die Heizkostenabrechnung betreffend oder wegen eines Mangels)
- Weil der Vermieter zu Lasten des Mieters den Vertrag ändert (z.B. den Mietzins erhöhen will), ohne dass der Mieter damit einverstanden ist.
- Während eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Schlichtungsbehörden- oder Gerichtsverfahrens. (Ausnahme: der Mieter hat das Verfahren völlig unberechtigt eingeleitet).
- Vor Ablauf von drei Jahren nach Abschluss eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Schlichtungs- und Gerichtsverfahrens, bei dem der Vermieter zu einem erheblichen Teil unterlegen ist oder mit dem Mieter einen Vergleich abgeschlossen hat.
- Dieser Kündigungsschutz gilt auch, wenn der Mieter mit Schriftstücken beweisen kann, dass er sich mit dem Vermieter ausserhalb eines solchen Verfahrens geeinigt hat. In diesen Fällen ist eine Kündigung praktisch nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen möglich: Bei dringendem Eigenbedarf, wenn der Mieter den Mietzins nicht mehr bezahlt hat oder wenn er die ihm gebotene Rücksichtnahme und Sorgfalt verletzt hat. Auch nach

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

Ablauf dieser Frist von drei Jahren ist eine Kündigung wegen der Wahrnehmung von Mieterrechten ungültig.

- Wegen einer Änderung in der familiären Situation des Mieters, aus denen dem Vermieter keine wesentlichen Nachteile entstehen (Geburt eines Kindes, Tod eines Ehepartners, Heirat, Scheidung usw.).
- Um auf den Mieter Druck auszuüben damit er seine Wohnung kauft. Der Mieter braucht sich nicht vor die Wahl stellen zu lassen, seine Wohnung entweder zu kaufen oder ausziehen. Dabei kommt es nicht darauf an, ob zuerst das Kaufangebot oder die Kündigung erfolgt. Diese Praxis ist unter dem Begriff «Congé-Vente» bekannt.

Zusätzlicher Schutz bei der Kündigung einer GenossenschafterIn?

Bei Genossenschaftswohnungen besteht ein zusätzlicher Kündigungsschutz, sofern die Mieterin Genossenschaftsmitglied ist. Die Wohnungskündigung ist nur zulässig, wenn gleichzeitig ein Grund besteht, die Genossenschaftsmieterin auszuschliessen. Die zulässigen Ausschlussgründe sind in den Genossenschaftsstatuten aufgelistet. Die GenossenschafterIn kann sich gegen den Ausschluss – und damit gegen die Wohnungskündigung – mit einem Rekurs an die Generalversammlung der Genossenschaft wehren. Das genaue Vorgehen richtet sich nach den Statuten.

Kündigung unbedingt innerhalb von 30 Tagen anfechten

Eine im vorhergehenden Text beschriebene Kündigung des Vermieters muss die Mieterin innerhalb von 30 Tagen nach Erhalt bei der Schlichtungsbehörde am Ort der Wohnung (wo sich diese befindet, muss auf dem Kündigungsformular stehen) anfechten.

Die Schlichtungsbehörde wird beide Parteien vorladen und versuchen, eine Einigung zu erwirken. Wichtig ist, dass die Mieterin sämtliche Korrespondenz und sämtliche Vertragsunterlagen sowie Gesprächsnotizen zur Verhandlung mitbringt.

Wenn vor der Schlichtungsbehörde keine Einigung zustande kommt?

Kommt keine Einigung zustande, hat die Schlichtungsbehörde zwei Möglichkeiten:

Sie kann entweder der Mieterschaft eine Klagebewilligung ausstellen, mit der diese ihr Begehren innert 30 Tagen beim zuständigen Gericht geltend machen kann.

Oder sie kann einen so genannten Urteilsvorschlag erlassen. Dieser tritt in Kraft, wenn ihn nicht eine der verfahrensbeteiligten Parteien innert 20 Tagen ablehnt und anschliessend innert 30 Tagen beim zuständigen Gericht Klage einreicht. Im Ergebnis läuft ein Urteilsvorschlag also auf einen anfechtbaren Entscheid hinaus. Wer ihn nicht akzeptieren will, muss ans Gericht gelangen.

Für Mieterinnen und Mieter ist ein Urteilsvorschlag im Falle einer Kündigungsanfechtung viel vorteilhafter, weil sie sonst unter hohem Kostenrisiko ans Gericht gelangen müssen. In der Regel erlassen die Schlichtungsbehörden tatsächlich auch Urteilsvorschläge, wenn es um eine Kündigung geht.

Weist die Schlichtungsbehörde das Anfechtungsbegehren der Mieterin ab, so muss sie automatisch (von Amtes wegen) prüfen, ob eine Erstreckung möglich ist.

Anfechtung einer Kündigung der Familienwohnung

Wird einem Ehepaar die Familienwohnung gekündigt, kann jeder Ehepartner in eigenem Namen (auch ohne Zustimmung des andern) die Kündigung anfechten oder die Erstreckung verlangen. Dieses Recht steht einem auch Ehepartner zu, wenn er den Mietvertrag nicht unterzeichnet hat.

Und wenn das Haus verkauft wurde?

Beim Hausverkauf geht das Mietverhältnis automatisch auf den Käufer über. Der neue Eigentümer kann – wie bereits der alte Besitzer – wiederum nur unter Einhaltung der Kündigungsfrist auf den nächsten Kündigungstermin kündigen. Dem Mieter stehen danach dieselben Rechte (Anfechtung, Erstreckung usw.) wie beim alten Besitzer zu.

WICHTIG OFT VERSUCHT EIN NEUER BESITZER DEN MIETERINNEN UND MIETERN SO FRÜH WIE MÖGLICH ZU KÜNDIGEN – OFT SOGAR BEVOR ER EIGENTÜMER IST. IN EINEM SOLCHEN FALL SOLLTEN DIE MIETERINNEN AUF DEM ZUSTÄNDIGEN GRUNDBUCHAMT ANFRAGEN, AUF WELCHES DATUM ER ALS NEUER BESITZER IM GRUNDBUCH EINGETRAGEN WURDE. IST DIE KÜNDIGUNG VOR DIESEM DATUM ABGESCHICKT WORDEN, IST SIE UNGÜLTIG. MASSGEBEND IST DAS SOGENANNT «TAGEBUCH» BEIM GRUNDBUCHAMT.

Kündigung von langfristigen Mietverträgen beim Hausverkauf

Mieterinnen und Mietern mit langfristigen Mietverträgen kann nach dem Verkauf des Hauses in seltenen Fällen auf den nächsten gesetzlichen Termin gekündigt werden. Nämlich dann, wenn die neue Eigentümerschaft einen dringenden Eigenbedarf gelten machen kann. Dieser muss aber wirklich dringend sein. Auch in diesem Fall können die betroffenen Mieterinnen und Mieter die Kündigung anfechten und/oder Mieterstreckung beantragen. Dabei wird die Schlichtungsbehörde zunächst die Dringlichkeit des Eigenbedarfs prüfen.

Der alte Eigentümer wird im Falle einer vorzeitigen Kündigung gegenüber dem betroffenen Mieter schadenersatzpflichtig. Die Kündigung von langfristigen Mietverträgen nach einem Hausverkauf ist deshalb sehr selten, da der Verkäufer den Käufer meist vertraglich zur Übernahme solcher Mietverträge verpflichtet.

Sind langfristige Mietverträge jedoch im Grundbuch eingetragen, so können diese selbst bei dringendem Eigenbedarf des Käufers beim Verkauf der Liegenschaft nicht gekündigt werden.

Wird die Liegenschaft im Rahmen einer Pfandverwertung amtlich versteigert, gehen langfristige Mietverhältnisse nicht in jedem Fall auf den neuen Eigentümer über und können auf den nächsten gesetzlichen Termin gekündigt werden. Die in diesen seltenen Fällen anwendbaren Regeln sind kompliziert. Für das genaue Vorgehen wird eine Beratung des Mieterinnen- und Mieterverbands oder einer Anwältin empfohlen.

Die Erstreckung des Mietverhältnisses

In welchen Situationen kann eine Erstreckung des Mietverhältnisses verlangt werden?

Will die Mieterin die Kündigung akzeptieren, aber wegen der allenfalls schwierigen Wohnungssuche erst auf einen späteren Zeitpunkt, kann sie die Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen. Dies gilt auch für den Fall, dass die Kündigung nicht «anfechtbar» ist oder wenn es sich um einen befristeten Mietvertrag handelt.

Das Vorgehen bei der Erstreckung des Mietverhältnisses

Mieterinnen, die eine Erstreckung des Mietverhältnisses erreichen wollen, müssen spätestens 30 Tage nach Erhalt der Kündigung bei der zuständigen Schlichtungsbehörde einen entsprechenden Antrag stellen.

Die Erstreckung bei einem Vertrag mit fester Mietdauer

Mieterinnen, die einen Vertrag mit fester Mietdauer abgeschlossen haben, müssen spätestens 60 Tage vor Vertragsablauf bei der zuständigen Schlichtungsbehörde ein Erstreckungs-Begehren einreichen.

Unbedingt die Fristen einhalten

Die Fristen für die Erstreckung des Mietverhältnisses von 30 Tagen nach Erhalt der Kündigung, bzw. 60 Tage vor Vertragsablauf bei einer festen Mietdauer, sind zwingend. Wer sie verpasst, kann nachträglich keine Erstreckung mehr verlangen (das Recht ist verwirkt).

Welche Argumente verbessern die Chancen für eine Erstreckung?

Die Schlichtungsbehörde gewährt eine Erstreckung, wenn die Kündigung für die Mieterin und ihre Familie eine Härte zur Folge hat. Die Härte muss schwerer wiegen, als das Interesse des Vermieters an einer Vertragsbeendigung. Es ist deshalb wichtig, dass die Mieterin ihre Härtegründe überzeugend darlegt. Im Vordergrund steht dabei meist das Problem der gekündigten Mieterin, auf den Kündigungstermin keine geeignete Ersatzwohnung finden zu können. Gründe dafür können sein:

- Die finanziellen Verhältnisse bedingen, dass eine geeignete (Familien-) Wohnung mit günstigem Mietzins gefunden werden muss.
- Wegen dem vorgerückten Alter der Mieterin oder des Mieters wird ein gleichwertiger Ersatz schwierig.
- Wegen der bereits langen Mietdauer und der Verwurzelung im Quartier bedeutet ein Umzug ein Härtefall.
- Wegen dem schlechten Gesundheitszustand der Mieterin oder eines Familienangehörigen wird ein Umzug schwierig.
- Ein Umzug würde zu Problemen mit dem Schulbesuch der Kinder führen.
- Am Wohnort gibt es keine (wenige) günstigen Wohnungen (Wohnungsnot)

Für GeschäftsmieterInnen können noch weitere Härtegründe vorliegen:

- Ein Verlust der Stammkundschaft würde zu einem Umsatzrückgang führen.
- Die gemieteten Räume müssen repräsentativ sein.

- Die Geschäftsräume müssen verkehrstechnisch gut erschlossen sein und an einer guten Passantenlage liegen.

Unterlagen an die Verhandlung mitbringen

Mieterinnen, die eine Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen, sollten ihre für die Härte geltend gemachten Gründe belegen können. An die Verhandlung der Schlichtungsbehörde sollten deshalb Arztzeugnisse, Lohnausweis, bereits erfolgte Wohnungsbewerbungen (Telefonnotizen, schriftliche Bewerbungen) mitgebracht werden.

Was kann der Vermieter vorbringen?

Macht der Vermieter etwa Eigenbedarf geltend, wird dieser vor allem in bezug auf die Dringlichkeit geprüft. Ist eine dringende Gebäudesanierung notwendig, fällt das Argument eines dringenden Renovationsbedarfs mehr ins Gewicht als ein rein renditemässiges Interesse. In diesem Fall kann die Mieterin das Vorlegen einer Baubewilligung verlangen.

Wie lange kann das Mietverhältnis erstreckt werden?

Für Wohnräume kann das Mietverhältnis um höchstens vier Jahre erstreckt werden, für Geschäftsräume um höchstens sechs Jahre. Im Rahmen dieser Maximaldauer kann die Schlichtungsbehörde eine oder zwei Erstreckungen gewähren. Allerdings wird nach der heutigen Praxis die gesetzlich mögliche maximale Erstreckungsdauer sehr selten bewilligt (s. auch die Liste von Entscheidungen auf Seite 7).

Trotz Begehren um Erstreckung sofort eine neue Wohnung suchen

Mieterinnen können nicht davon ausgehen, dass die Verhandlung vor der Schlichtungsbehörde erfolgreich verläuft. Die vom Vermieter geltend gemachten Härtegründe sind zum voraus nicht bekannt. Welches Gewicht die Schlichtungsbehörde seinen Argumenten zumisst, ist ebenfalls nicht voraussehbar. Im weiteren hat die Schlichtungsbehörde bei der Abwägung der von der Mieterin und vom Vermieter vorgebrachten Gründen und damit beim Entscheid über eine Erstreckung einen grossen Ermessensspielraum. Da eine Prognose über die Dauer der Erstreckung kaum möglich ist, sollten Mieterinnen in dieser Situation umgehend eine neue Wohnung suchen. Die Suchbemühungen sind bei der Verhandlung zu belegen (Kopien Bewerbungsschreiben, Absagebrief, Ausdrucke aus dem Internet etc.). Und vielleicht wurde die Traumwohnung noch vor der Verhandlung bei der Schlichtungsbehörde gefunden!

Keine Erstreckung, wenn der Mietvertrag verletzt wurde

Eine Erstreckung ist ausgeschlossen, wenn die Mieterin trotz schriftlicher Mahnung des Vermieters wiederholt ihre Pflicht zur Sorgfalt und Rücksichtnahme verletzt, so dass dem Vermieter oder den Hausbewohnerinnen die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zuzumuten ist. Gemeint sind schwerwiegende, wiederholte Pflichtverletzungen neueren Datums. Wer eine Kündigung auf diese Weise verschuldet, kann nicht mit einer Erstreckung rechnen.

Keine Erstreckung, wenn der Mietzins nicht pünktlich bezahlt wird

Gerät die Mieterin mit der Zahlung des Mietzinses oder der Nebenkosten in Verzug, kann ihr der Vermieter eine Nachfrist von mindestens 30 Tagen ansetzen und bei Nichtbezahlung die Kündigung androhen. Auch in diesem Fall ist die Erstreckung ausgeschlossen. Dies gilt auch, wenn die Mieterin in Konkurs fällt sofern sie keine ausreichenden Sicherheiten (Bürgen, Bankgarantien etc.) beibringen kann.

Keine Erstreckung bei Umbau- und Abbruchliegenschaften

Wurde im Mietvertrag ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass ein Umbau oder Abbruchvorhaben besteht und dass der Mietvertrag z.B. nur bis zum Erhalt der erforderlichen Baubewilligung abgeschlossen ist, ist eine Erstreckung ausgeschlossen. ,

Keine Erstreckung, wenn ein Ersatzobjekt angeboten wurde

Unter Umständen kann die Erstreckung des Mietverhältnisses auch ausgeschlossen werden, wenn der Mieter ein vom Vermieter angebotenes zumutbares Ersatzobjekt ohne berechtigten Grund abgelehnt hat.

Wie kann eine zweite Erstreckung verlangt werden?

Wurde die erste Erstreckung des Mietverhältnisses nicht ausdrücklich als «endgültig» bezeichnet, kann ein zweites und letztes Mal erstreckt werden. Dabei ist nicht von Bedeutung, ob die erste Erstreckung durch ein Urteil der oder durch eine gütliche Vereinbarung zwischen dem Mieter und dem Vermieter zustande gekommen ist.

ACHTUNG ZWEITERSTRECKUNGEN WERDEN NUR SEHR SELTEN GEWÄHRT. VERLASSEN SIE SICH ALSO NICHT AUF DIESE MÖGLICHKEIT.

Wann muss die Zweiterstreckung verlangt werden?

Das Begehren für eine Zweiterstreckung muss 60 Tage vor Ablauf der ersten Erstreckungsdauer bei der Schlichtungsbehörde gestellt werden. Dabei muss die Mieterin ihre intensiven Suchbemühungen von Gesetzes wegen belegen (Inserate, Briefkopien, Telefonnotizen, Absagebriefe usw.). Die Mieterin tut daher gut daran, selber Suchinserate aufzugeben. Ebenso muss die Mieterin wiederum ihren «Härtefall» darstellen (allenfalls Lohnausweis, Arztzeugnis etc. an die Verhandlung mitbringen).

Auch in diesem Fall wird die Schlichtungsbehörde beide Parteien vorladen und versuchen, eine Einigung zu erzielen. Misslingt dies, so kann die Behörde einen Urteilsvorschlag erlassen. Ist eine Partei mit diesem nicht einverstanden, kann sie ihn ablehnen und beim zuständigen Gericht klagen (vgl. Seite 2).

Liste von Entscheiden über die Erstreckung

Zusammengestellt von Richard Püntener, Rechtsanwalt, Grenchen

Wohnungsmiete

Härtegründe	Entscheid
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 ¹
(Verkauf der Liegenschaft) Ein dringender Eigenbedarf kann sich aus wirtschaftlichen Gründen ergeben. Eine Erstreckung ist aber auch trotz Dringlichkeit möglich.	Erstmalige Erstreckung :1 Jahr ²
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 ³
Die Haltung eines Hundes trotz Verbotes im Mietvertrag schliesst bei Vorliegen einer Härte eine Erstreckung nicht aus	Erstreckung: 2 Jahre ⁴
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 ⁵
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 ⁶
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 ⁷
15jähriges Mietverhältnis. Regel ist die erstmalige Erstreckung. Für def. Erstreckung bedarf es besondere Gründe.	Erstreckung: 6 Monate, einmalig ⁸
Mietdauer 28 J. Mieterin 87 jährig, nur noch Eintritt in Pflegeheim möglich.	Erstreckung: 1. Instanz: 2 Jahre, erstmalig, 2. Instanz: 1 ½ Jahre ⁹
Mietdauer 9 Jahre, Mieterin 65 jährig gesundheitlich angeschlagen, Eigenbedarf des V.	Erstreckung: 2 Jahre, erstmalig ¹⁰
Eigenbedarf. Mietdauer 18 Monate. Der dringende EB setzt keine Notlage voraus. Die Dringlichkeit ist zeitlich und sachlich zu verstehen.	Erstreckung: 2 Jahre einmalig ¹¹
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 ¹²
Mietdauer 5 Jahre. Fünf Kinder. Dürrtiges Einkommen. Mieter gesundheitlich angeschlagen.	Erstreckung: 1 ½ Jahre, einmalig ¹³

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

2 BGE 118 II 50 ff, mp 1/93 S. 35ff

3 BGE, 5.1.1994, in: MRA 1/95

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vermieter braucht Wohnung für Angestellte	
Mieterin in Scheidung begriffen, arbeitslos. Mangelnde Suchbemühungen für Zweiterstreckung schliessen eine solche nicht aus.	Ersterstreckung: ½ Jahr , Zweiterstreckung: 1 ½ Jahre ¹⁴
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 ¹⁵
(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 ¹⁶

Geschäftsmieten etc.

(Vereinslokal) Es sind allein die persönlichen Interessen des Mieters und nicht diejenigen seiner Untermieter massgebend	Keine Erstreckung ¹⁷
(Restaurant) Mietdauer: 3 Jahre. Befristeter Vertrag (zweimal erneuert).	Erstreckung: 2 Jahre, einmalig ¹⁸
(Restaurant) Mietdauer 10 Jahre. Keine ernsthaften Suchbemühungen. Lange Kündigungsfrist ist bei der Erstreckungsdauer anzurechnen.	Erstreckung. 5 Jahre, einmalig ¹⁹
(Ladenlokal) Mietdauer 2 ½ Jahre.	Erstreckung: 3 Jahre (Vergleich vor der Schlichtungsbehörde) ²⁰
(Coiffeursalon) Mietdauer 10 Jahre, Härtegründe: Verlust des Kundenstamms und der guten Lage. Interesse des V: Eigenbedarf	Erstreckung: 3 Jahre und 3 Monate einmalig ²¹
(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) ²²
Bei Versteigerung einer Liegenschaft mit Doppelaufwurf ist eine Erstreckung möglich, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind.	Erstreckung: 2 Jahre, erstmalig ²³
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 ²⁴
(Coiffeurgeschäft) Kein dringender Eigenbedarf. Mieter nähert sich dem Pensionsalter.	Erstreckung: 4 Jahre, erstmalig ²⁵
(Restaurant) wegen selbstverschuldetem Eigenbedarf. Fünfjährige Mietdauer.	Erstreckung: 3 Jahre definitiv ²⁶
Das Mietverhältnis über einen Gemüsegarten kann nicht erstreckt werden	Keine Erstreckung ²⁷

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

27 Cor de Justice Genf, 13.3.2000, in: mp2/00 S. 85