

Kündigung der Mietwohnung

## Kündigung durch Vermieter: Anfechtung durch Mieter

**Kündigt der Vermieter, können Mieterin oder Mieter die Kündigung anfechten und/oder eine Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen. Das genaue Vorgehen und was man beachten muss ist in diesem Merkblatt beschrieben.**

Mehr zum Thema: Beachten sie dazu auch das Merkblatt «Kündigung durch Vermieter: Welche Formalitäten müssen Mieterinnen und Mieter überprüfen?»

### 1. Anfechtung der Kündigung

Mit der Anfechtung verlangt der betroffene Mieter die Aufhebung der Kündigung. Gemäss Gesetz ist eine Kündigung aufzuheben, 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. Man spricht in diesen Fällen auch von einer missbräuchlichen Kündigung.

Anfechtbar ist gemäss Art. 271a OR insbesondere eine Kündigung, die ausgesprochen wird:

- Weil der Mieter nach Treu und Glauben Ansprüche aus dem Mietverhältnis geltend gemacht hat. Etwa wenn nach der Beanstandung eines Mangels am Mietobjekts oder der Nebenkostenabrechnung als Retourkutsche die Kündigung folgt.
- Um eine Mietzinserhöhung oder andere einseitige Vertragsänderung zu Ungunsten des Mieters durchzusetzen.
- Vor Ablauf von drei Jahren nach Abschluss eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens, bei dem der Vermieter zu einem erheblichen Teil unterlegen ist oder in welchem er 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. Ausnahmsweise nicht missbräuchlich ist eine Kündigung in diesen Fällen etwa bei dringendem Eigenbedarf des Vermieters, wenn der Mieter den Mietzins schuldig geblieben ist oder schwer gegen seine mietrechtliche Sorgfalts- und Rücksichtspflicht verstossen hat.
- Wegen einer Änderung der familiären Situation des Mieters, sofern dem Vermieter dadurch keine schweren Nachteile entstehen (z.B. Geburt eines Kindes, Tod eines Ehepartners, Heirat, Scheidung).
- Um auf den Mieter Druck auszuüben, damit er seine Wohnung kauft. Ein Mieter muss sich nicht vor die Wahl stellen lassen, seine Wohnung entweder zu kaufen oder auszuziehen. Diese Praxis ist unter dem Begriff «Congé-vente» bekannt.

#### Für Mitglieder:

Persönliche Mietrechtsberatung  
Hilfe bei der Wohnungsabgabe  
Mängelberatung  
Vertretung durch Anwalt

#### Nähere Informationen:

[www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch)  
Scrollen Sie ganz nach unten  
und wählen Sie Ihren Kanton

#### Für alle:

Hotline des MV Deutschschweiz  
**0900 900800**  
Fr. 4.40/Min. für Anrufe vom Festnetz  
Werktags 9:00–12:30 Uhr,  
montags bis 15:00 Uhr  
Rechtsauskünfte durch spezialisierte  
Juristinnen und Juristen

### **Zusätzlicher Schutz in Genossenschaftswohnung**

Mieter von Genossenschaftswohnungen kommen in den Genuss eines zusätzlichen Kündigungsschutzes, sofern sie Genossenschaftsmitglied sind. Die Wohnungskündigung ist dann nur zulässig, wenn gleichzeitig ein Grund zum Ausschluss aus der Genossenschaft vorliegt. Die zulässigen Ausschlussgründe sind in den Genossenschaftsstatuten aufgezählt. Gegen den Ausschluss – und damit gegen die Wohnungskündigung – kann sich der Betroffene mit einem Rekurs an die Generalversammlung der Genossenschaft wehren. Das genaue Vorgehen richtet sich nach den Statuten.

## **2. Die Erstreckung des Mietverhältnisses**

Verstösst eine Kündigung nicht gegen Treu und Glauben, ist sie grundsätzlich gültig. Mieterinnen und Mieter haben aber auch dann Anspruch auf eine Erstreckung (Verlängerung) des Mietverhältnisses im Härtefall. Dies gilt auch, wenn ein befristeter Mietvertrag ohne Kündigung ausläuft. Ein Härtefall ist bei den heutigen Verhältnissen auf dem Wohnungsmarkt schnell einmal gegeben. Deshalb erhalten die meisten Mieterinnen und Mieter eine Erstreckung, wenn sie eine beantragen.

### **Argumente für eine Erstreckung?**

Laut Art. 272 OR ist eine Erstreckung zu gewähren, wenn die Kündigung für den Mieter und seine Familie eine Härte zur Folge hat. Die Härte muss schwerer wiegen als das Interesse des Vermieters an einer Vertragsbeendigung. Wichtige Gründe für eine Erstreckung können sein:

- Knappe finanzielle Verhältnisse
- Vorgerücktes Alter erschwert die Wohnungssuche
- Verwurzelung im Quartier wegen langer Wohndauer
- Angeschlagener Gesundheitszustand
- Schulwechsel für Kinder
- Prüfungen, Abschluss einer Ausbildung
- Spezielles Projekt im Beruf, das dem Mieter vorübergehend wenig Zeit für die Wohnungssuche lässt
- Berufliche Neuorientierung, Stellensuche
- Knappes Angebot an erschwinglichen Wohnungen

Für Geschäftsmieter 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.

### **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. Letztlich ist es Ermessenssache, ob und wie lange eine Erstreckung gewährt wird.

**Keine Erstreckung, wenn der Mietvertrag verletzt wurde**

Eine Erstreckung ist ausgeschlossen, wenn der Mieter trotz schriftlicher Mahnung wiederholt seine mietrechtliche Pflicht zur Sorgfalt und Rücksichtnahme verletzt hat, so dass dem Vermieter oder den Mitbewohnern 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 ein Mieter mit der Zahlung des Mietzinses oder der Nebenkosten in Verzug, kann ihm der Vermieter gemäss Art. 257d OR eine Nachfrist von mindestens 30 Tagen ansetzen und für den Fall der Nichtbezahlung die Kündigung androhen. In diesem Sonderfall ist eine Erstreckung ausgeschlossen. Dies gilt auch, wenn der Mieter in Konkurs fällt und keine ausreichenden Sicherheiten (Bürgen, Bankgarantien etc.) beibringen kann.

Auch wenn die Voraussetzungen von Art 257d OR nicht erfüllt sind, können Mietzinsausstände oder regelmässige Verzögerungen bei der Mietzinszahlung die Chancen auf eine Erstreckung verringern. Bei sogenannt schleppendem Zahlungseingang erhält der Mieter häufig eine weniger lange Erstreckung.

**Keine Erstreckung bei Umbau- und Abbruchliegenschaften**

Wurde der Mieter im Mietvertrag ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass ein Umbau oder Abbruchvorhaben besteht und dass das Mietverhältnis nur bis zum Erhalt der erforderlichen Baubewilligung dauert, 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 haben.

### 3. Verfahren

**Innert 30 Tagen an die Schlichtungsbehörde**

Eine Anfechtung und/oder eine Begehren um Erstreckung muss der Mieter innerhalb von 30 Tagen seit Erhalt der Kündigung bei der Schlichtungsbehörde am Ort der Wohnung einreichen. Die Adresse steht meistens auf dem Kündigungsformular. Verpasst er die 30-tägige Anfechtungsfrist, ist der Zug definitiv abgefahren. Dann ist jede Möglichkeit zur Aufhebung der Kündigung oder Erstreckung des Mietverhältnisses ausgeschlossen.

Handelt es sich um ein befristetes Mietverhältnis, das ohne Kündigung endet, ist das Erstreckungsbegehren spätestens 60 Tage vor Ablauf bei der Schlichtungsbehörde einzureichen.

**Was tut die Schlichtungsbehörde?**

Die Schlichtungsbehörde lädt den Mieter und den Vermieter zu einer Verhandlung vor und versucht in der Regel zunächst eine Einigung zu erwirken.

Kommt keine Einigung zustande, hat die Schlichtungsbehörde zwei Möglichkeiten:

- Sie kann entweder dem Mieter eine Klagebewilligung ausstellen, mit der er sein 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 den Mieter ist ein Urteilsvorschlag vorteilhafter, weil er sonst unter hohem Kostenrisiko ans Gericht gelangen muss. In der Regel erlassen die Schlichtungsbehörden auch tatsächlich Urteilsvorschläge, wenn es um eine Kündigung geht.

Weist die Schlichtungsbehörde ein Anfechtungsbegehren ab, so muss sie automatisch prüfen, ob eine Erstreckung möglich ist. Dies auch dann, wenn der Mieter keinen ausdrücklichen Antrag auf Erstreckung gestellt hat.

### **Beweis des Härtefalls im Erstreckungsverfahren**

Wer als Mieter eine Erstreckung des Mietverhältnisses verlangt, sollte seine Härtegründe belegen können. An die Verhandlung der Schlichtungsbehörde sind deshalb wenn möglich Arztzeugnisse, Lohnausweis, bereits erfolgte Wohnungsbewerbungen (Telefonnotizen, schriftliche Bewerbungen) mitzubringen. Auch wer die Kündigung angefochten hat, sollte diese Belege zur Schlichtungsverhandlung mitbringen. Denn wenn die Schlichtungsbehörde die Anfechtung für unbegründet hält, prüft sie in der gleichen Verhandlung eine Erstreckung.

Mieterinnen und Mieter sollten nach einer Kündigung jedenfalls sofort ernsthaft nach einer neuen Wohnung suchen. Dies einerseits, weil sich der Ausgang eines Anfechtungs- und Erstreckungsverfahrens nie sicher voraussagen lässt. Andererseits weil sich der für eine Erstreckung erforderliche Härtefall mit dem Nachweis vergeblicher Wohnungssuche gut belegen lässt.

### **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, einen Urteilsvorschlag oder durch eine Einigung (Vergleich) 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 der Mieter seine intensiven Suchbemühungen belegen (Inserate, Briefkopien, Telefonnotizen, Absagebriefe usw.). Er tut daher gut daran,

selber Suchinserate aufzugeben. Ebenso muss er wiederum seinen Härtefall darstellen, etwa mit einem Lohnausweis, einem Arztzeugnis oder sonstige Unterlagen.

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.

#### **4. Spezialfall Familienwohnung**

Das Gesetz gewährt Familienwohnungen einen speziellen Schutz. Dieser gilt für Wohnungen, in welchen ein Ehepaar oder ein gleichgeschlechtliches Paar in eingetragener Partnerschaft wohnt. Ob das betreffende Paar Kinder hat, spielt keine Rolle. Nicht als Familienwohnung im Sinne des Gesetzes gilt das Zuhause eines unverheirateten Paares, auch wenn dieses gemeinsame Kinder hat. Der Schutz der Familienwohnung besteht darin, dass beide Partner nur gemeinsam kündigen können, selbst wenn nur einer den Mietvertrag unterzeichnet hat. Kündigt der Vermieter eine Familienwohnung, muss er beiden Partnern mit separater Post ein Kündigungsformular zustellen. Daraufhin hat jeder Partner für sich allein das Recht, die Kündigung anzufechten oder ein Erstreckungsbegehren zu stellen.

#### **5. Spezialfall Hausverkauf**

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

##### **Wichtig**

Oft versucht ein neuer Eigentümer, die bestehenden Mietverhältnisse so früh wie möglich zu kündigen, oft sogar bevor er Eigentümer ist. In einem solchen Fall sollten sie als Mieter beim zuständigen Grundbuchamt abklären, auf welches Datum der Eigentumsübergang erfolgte. Ist die Kündigung vor diesem Datum abgeschickt worden, ist sie ungültig. Massgebend ist das sogenannte «Tagebuch» beim Grundbuchamt.

##### **Kündigung von langfristigen Mietverträgen beim Hausverkauf**

Mietern mit langfristigem Mietvertrag kann der neue Eigentümer nach dem Verkauf des Hauses in Ausnahmefällen trotzdem auf den nächsten gesetzlichen Termin kündigen. Nämlich dann, wenn er einen dringenden Eigenbedarf geltend machen kann. Dieser muss aber wirklich dringend sein. Auch in diesem Fall ist eine Anfechtung der Kündigung und/oder ein Begehren auf Mieterstreckung möglich. Dabei hat die Schlichtungsbehörde zunächst die Dringlichkeit des Eigenbedarfs zu prüfen.

Der alte Eigentümer schuldet den betroffenen Mietern im Fall einer solchen vorzeitigen Kündigung Schadenersatz. Die Kündigung von langfristigen Mietverträgen nach einem Hausverkauf ist deshalb sehr selten, da

der Verkäufer den Käufer meist vertraglich zur Übernahme der Mietverträge verpflichtet.

Sind langfristige Mietverträge jedoch im Grundbuch eingetragen, so können diese nach dem Verkauf der Liegenschaft selbst bei dringendem Eigenbedarf des Käufers 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 empfiehlt sich eine Beratung durch den Mieterinnen- und Mieterverband (MV) oder eines Anwalts.

## 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 <sup>1</sup>
(Verkauf der Liegenschaft) Ein dringender Eigenbedarf kann sich aus wirtschaftlichen Gründen ergeben. Eine Erstreckung ist aber auch trotz Dringlichkeit möglich.	Erstmalige Erstreckung :1 Jahr <sup>2</sup>
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: 2½ Jahre, Zweiterstreckung: 1 Jahr <sup>3</sup>
Die Haltung eines Hundes trotz Verbotes im Mietvertrag schliesst bei Vorliegen einer Härte eine Erstreckung nicht aus.	Erstreckung: 2 Jahre <sup>4</sup>
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 <sup>5</sup>
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 <sup>6</sup>
15-jähriges Mietverhältnis. Regel ist die erstmalige Erstreckung. Für def. Erstreckung bedarf es besondere Gründe.	Erstreckung: 6 Monate, einmalig <sup>7</sup>

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

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

<sup>3</sup> BGE, 5.1.1994, in: MRA 1/95

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

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

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

<sup>7</sup> BGE, 5.1.1994, in: MRA 1/95 S. 39 ff.

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 <sup>8</sup>
Mietdauer 28 Jahre, Mieterin 87-jährig, nur noch Eintritt in Pflegeheim möglich.	Erstreckung: 1. Instanz: 2 Jahre, erstmalig, 2. Instanz: 1½ Jahre <sup>9</sup>
Mietdauer 9 Jahre, Mieterin 65-jährig gesundheitlich angeschlagen, Eigenbedarf des Vermieters.	Erstreckung: 2 Jahre, erstmalig <sup>10</sup>
Eigenbedarf. Mietdauer 18 Monate. Der dringende EB setzt keine Notlage voraus. Die Dringlichkeit ist zeitlich und sachlich zu verstehen.	Erstreckung: 2 Jahre einmalig <sup>11</sup>
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 <sup>12</sup>
Mietdauer 5 Jahre. Fünf Kinder. Dürrtiges Einkommen. Mieter gesundheitlich angeschlagen. Vermieter braucht Wohnung für Angestellte.	Erstreckung: 1½ Jahre, einmalig <sup>13</sup>
Mieterin in Scheidung begriffen, arbeitslos. Mangelnde Suchbemühungen für Zweiterstreckung schliessen eine solche nicht aus.	Ersterstreckung: ½ Jahr, Zweiterstreckung: 1½ Jahre <sup>14</sup>
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 <sup>15</sup>
(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 <sup>16</sup>

## Geschäftsmieten usw.

(Vereinslokal) Es sind allein die persönlichen Interessen des Mieters und nicht diejenigen seiner Untermieter massgebend.	Keine Erstreckung <sup>17</sup>
(Restaurant) Mietdauer: 3 Jahre. Befristeter Vertrag (zweimal erneuert).	Erstreckung: 2 Jahre, einmalig <sup>18</sup>
(Restaurant) Mietdauer 10 Jahre. Keine ernsthaften Suchbemühungen. Lange Kündigungsfrist ist bei der Erstreckungsdauer anzurechnen.	Erstreckung. 5 Jahre, einmalig <sup>19</sup>

<sup>8</sup> Cour de Justice, GE, 7.4.2003, in: mp 3/03 S. 137 ff.

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

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

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

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

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

<sup>14</sup> Bezirksgerichtspräsidium Oberlandquart, 16.2.1995, in: Mitteilungen des BWO Nr. 27 S. 53

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

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

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

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

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

(Ladenlokal) Mietdauer 2½ Jahre.	Erstreckung: 3 Jahre (Vergleich vor der Schlichtungsbehörde) <sup>20</sup>
(Coiffeur-Salon) Mietdauer 10 Jahre, Härtegründe: Verlust des Kundenstamms und der guten Lage. Interesse des V: Eigenbedarf.	Erstreckung: 3 Jahre und 3 Monate einmalig <sup>21</sup>
(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) <sup>22</sup>
Bei Versteigerung einer Liegenschaft mit Doppelauftrag ist eine Erstreckung möglich, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind.	Erstreckung: 2 Jahre, erstmalig <sup>23</sup>
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 <sup>24</sup>
(Coiffeur-Geschäft) Kein dringender Eigenbedarf. Mieter nähert sich dem Pensionsalter.	Erstreckung: 4 Jahre, erstmalig <sup>25</sup>
(Restaurant) wegen selbstverschuldetem Eigenbedarf. Fünfjährige Mietdauer.	Erstreckung: 3 Jahre definitiv <sup>26</sup>
Das Mietverhältnis über einen Gemüsegarten kann nicht erstreckt werden	Keine Erstreckung <sup>27</sup>

(März 2015)

<sup>20</sup> BGE, 18.1.2000, in: MRA 2/01, S. 42 ff.<sup>21</sup> BGE, 10.7. 2000, in: MRA 3/2001 S. 75 ff.<sup>22</sup> BGE, 1.ZA, 19.9.1990, in: mp 1/91 S. 6<sup>23</sup> BGE, 1.ZA, 26.11.2001, 4C.240/2001, in: mp 1/02 S. 42 ff.<sup>24</sup> Cour de Justice, GE, 10.12.2001, in: mp 2/04 S. 114 ff.<sup>25</sup> Cour de Justice, GE, 7.10.2002, in: mp 2/04 S. 117 ff.<sup>26</sup> BGE, 18.1.1996, in: MRA 5/96 S. 196<sup>27</sup> Cor de Justice Genf, 13.3.2000, in: mp 2/00 S. 85