Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 86 (2011)

Heft: 5

Rubrik: Recht

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 08.08.2025

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 (1/2)

Immer öfter sind auch Genossenschaften gezwungen, Mietverhältnisse zu beenden. Bei einer ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses kann der Mieter in der Regel eine Erstreckung beantragen. In diesem ersten Teil werden die Gründe aufgezeigt, die eine Erstreckung ausschliessen. In einem zweiten Teil in der nächsten Ausgabe werden sodann die Grundsätze der Erstreckung beleuchtet.

Verschiedenste Gründe können die Genossenschaft zwingen, eine Kündigung auszusprechen. Kommt es zu einer einzelnen Kündigung, liegt der Grund meist in einem Zahlungsverzug oder in Differenzen des Mieters mit der Genossenschaft oder mit anderen Mietern. Das Mietrecht ermöglicht der Genossenschaft in gewissen, im Gesetz genau umschriebenen Fällen, eine ausserordentliche Kündigung auszusprechen. Liegt ein solcher Fall vor und sind auch die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt (z. B. vorgängige Androhung der ausserordentlichen Kündigung), steht einer solchen Kündigung nichts mehr im Wege.

Keine Erstreckung bei ausserordentlicher Kündigung

Während die ordentliche Kündigung jeweils mit einer Frist von mindestens drei Monaten auf einen Kündigungstermin hin ausgesprochen werden muss, kann eine ausserordentliche Kündigung mit einer Frist von 30 Tagen auf das Ende eines jeden Monats erfolgen. Die vertraglichen Kündigungstermine bleiben somit unbeachtlich. Sind die Voraussetzungen für eine ausserordentliche Kündigung erfüllt und spricht die Genossenschaft eine solche aus, kann der Mieter auch keine Erstreckung beantragen (Art. 272a Abs. 1 lit. a und b OR). Dies gilt auch für diejenigen Fälle, in denen die Genossenschaft dem Mieter kündigt, weil er in Konkurs gefallen ist (Art. 266h OR). Auch dann ist die Erstreckung des Mietverhältnisses ausgeschlossen (Art. 272a Abs. 1 lit. c OR). Dies bedeutet, dass der Mieter unweigerlich gezwungen ist, innert 30 Tagen das Mietobjekt zu verlassen. Andernfalls riskiert er die Ausweisung aus der Wohnung.

Zu beachten ist, dass neben der eigentlichen Kündigung des Mietvertrages in den allermeisten Fällen auch ein vorgängiger Ausschluss des Genossenschafters aus der Genossenschaft mit entsprechender Rechtsmittelbelehrung betreffend Anrufung der Generalversammlung zu erfolgen hat.[1]

Keine Erstreckung bei vertraglich vereinbartem Erstreckungsausschluss

Neben den erwähnten Einzelfällen können auch anstehende Bauprojekte (Totalsanierung oder Ersatzneubauten) zu diesem unvermeidbaren Schritt führen. In diesem Fall ist eine Vielzahl von Mietern betroffen. In der Regel wird die Genossenschaft im Mietvertrag auf das anstehende Bauprojekt und insbesondere auf Art. 272a Abs. 1 lit. d OR hingewiesen haben. In dieser Bestimmung wird festgehalten, dass eine Erstreckung des Mietverhältnisses ausgeschlossen ist, wenn der Mietvertrag ausdrücklich nur für eine bestimmte (oder bestimmbare) Zeit bis zum Beginn eines Bauprojekts abgeschlossen worden ist.

Zu beachten gilt es jedoch, dass diese Klausel dann nicht angerufen werden kann, wenn der entsprechende Hinweis im Mietvertrag fehlt. Dies selbst dann, wenn auf das Bauprojekt hingewiesen wird und/oder der Mietvertrag nur aus diesem Grund befristet abgeschlossen worden ist. Selbstredend ist es nicht zulässig, Art. 272a Abs. 1 lit. d OR auf «Vorrat» anzuwenden. Eine solche Klausel wäre für ein Mietobjekt, bei dem solche Arbeiten weder vorgesehen noch konkret geplant sind, nicht zulässig. In einer frühen Phase der Bauplanung ist demnach die Zulässigkeit der Anwendung von Art. 272a Abs. 1 lit. d OR zu prüfen. Dabei geht die herrschende Lehre und Rechtsprechung davon aus, dass bereits zum Zeitpunkt des Abschlusses einer entsprechenden Ausschlussklausel ein konkretes und ernsthaftes Projekt für den Umbau oder den Abbruch der Liegenschaft bestehen muss.

Keine Erstreckung ohne konkrete Suchbemühungen

Sinn und Zweck der Erstreckung ist die Vermeidung einer «Härtesituation» für den Mieter. Voraussetzung für die Gewährung einer Erstreckung ist somit, dass die Kündigung für den Mieter eine unzumutbare Härte zur Folge hat, die im Vergleich zu den Interessen der Genossenschaft (bzw. der übrigen Mieter der Liegenschaft bei gewissen Kündigungsgründen) nicht zu rechtfertigen ist. Systematisch hat die allenfalls angerufene Schlichtungsbehörde demnach zunächst zu prüfen, ob überhaupt eine Härte vorliegt. Ist dies zu verneinen, schliesst dies eine Erstreckung aus. Andernfalls ist eine Interessenabwägung vorzunehmen. Gemäss ständiger Praxis des Bundesgerichtes gelten die üblichen, mit einer Kündigung verbundenen Umtriebe nicht als Härte im Sinne des Gesetzes. Damit sind alle Umstände gemeint, die das Umziehen in jedem Fall mit sich bringt (Wohnung leer räumen, umziehen, Zügelteam organisieren, Wohnung reinigen, am neuen Ort einrichten usw.).

Eine Härte im Sinne des Gesetzes wird nur angenommen, wenn Umstände vorliegen, die bedingen, dass ein Mieter mehr Zeit für die Suche nach einem Ersatzobjekt benötigt, als ihm bis zum Kündigungstermin zur Verfügung steht. Eine Verlängerung kann nur sinnvoll sein, wenn sie zugleich eine Milderung der Folgen der Kündigung verspricht, also erwarten lässt, dass ein Umzug später weniger nachteilig sein wird als bei Ablauf der Kündigungsfrist. Folgen oder Begleiterscheinungen eines Wohnungswechsels, die durch die Verlängerung nicht aufgehoben, sondern bloss verschoben werden, stellen dagegen keine Härte im Sinne des Gesetzes dar. Die Milderung der Folgen der Kündigung kann also insbesondere darin bestehen, dass dem Mieter für die Suche neuer Räume mehr Zeit zur Verfügung steht und er damit überhaupt andere Räume finden kann (BGE 102 II 256; 105 II 197 ff.; 116 II 448 Erw. 3b).

>

Das Mietrecht (Art. 272 Abs. 2 OR) – und darauf aufbauend die Praxis – hat diverse Umstände als Härtegründe anerkannt. Einer dieser Gründe (Art. 272 Abs. 2 lit. e OR), der vom Gesetz zur Bejahung der Härte führen kann, ist der Umstand, dass der Mieter aufgrund der konkreten Situation auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume keine Chance hat, innert der bis zum Mietende verbleibenden Zeit ein neues Mietobjekt zu finden. Diesbezüglich ist jedoch festzuhalten, dass für die Ermittlung der Marktsituation keinesfalls Vermutungen oder statistische Werte über den aktuellen Leerwohnungsbestand herbeigezogen werden dürfen. Vertreter von Mieterinteressen verweisen in Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt (z. B. in der Stadt Zürich) gerne darauf, dass gemäss Statistik die Leerwohnungsziffer bei 0,07 oder 0,05 liegt, was konkret bedeuten würde, dass lediglich 150 bis 200 Wohnungen leer stehen würden. Damit wird versucht, den Eindruck zu erwecken, dies seien die einzigen Wohnungen, die zu mieten seien. Bereits ein Blick in gängige Internetportale (wie z. B. www.homegate.ch) zeigt jedoch innert weniger Minuten auf, dass diese statistischen Werte nicht die Anzahl der zur Vermietung ausgeschriebenen Wohnungen wiedergeben kann. Dass dem nicht so sein kann, zeigt auch der Umstand, dass bei «offiziellen» Zügelterminen (Ende März/Juni/September) in der Stadt Zürich mehrere hundert Wohnungswechsel stattfinden.

Der Mieter ist deshalb verpflichtet, die Marktsituation anhand seiner konkreten Verhältnisse zu belegen bzw. zu entkräften. Deshalb wird in Lehre und Rechtsprechung von jedem Mieter verlangt, dass er betreffend getätigter Suchbemühungen und deren Resultate Belege vorlegt. Der Mieter ist demzufolge gehalten, unmittelbar nach Erhalt der Kündigung, also auch schon vor Anhängigmachung des Erstreckungsbegehrens, mit Suchbemühungen zu beginnen, diese aufrecht zu erhalten und der Schlichtungsbehörde bzw. dem Mietgericht die Suchbemühungen und deren Ergebnis zu belegen. Die Rechtsprechung hat das Vorliegen jeglicher Härte verneint, wenn seitens eines Mieters nach Erhalt der Kündigung überhaupt keine Suchbemühungen unternommen wurden. Es gilt demnach die Kurzformel: Keine Suchbemühungen ▷ keine Härte ▷ keine Erstreckung des Mietverhältnisses.

Keine Erstreckung bei Mieterkündigung

Ab und zu kommt es vor, dass Mieter voreilig oder in der Annahme nicht gegebener Tatsachen das Mietverhältnis von sich aus beenden. Etwa wenn ein kündigender Mieter davon ausgeht, dass die von ihm gekaufte Stockwerkeigentumswohnung auf den zugesicherten Termin zum Bezug bereit steht. Nach der Kündigung seiner Wohnung muss er feststellen, dass dies nicht der Fall ist. Oder der Mieter, der zu seiner Lebenspartnerin ziehen will, überwirft sich mit der neuen Liebe und der Umzug ist nicht mehr möglich. Gerne würde der Mieter dann das Mietverhältnis – vielleicht auch nur um wenige Wochen – erstrecken. Hier gilt der Grundsatz: keine Erstreckung nach einer Kündigung des Mietvertrages durch den Mieter.

Auch in diesen Fällen wäre die Vermieterschaft jedoch gehalten, gegen den Mieter ein Ausweisungsverfahren einzuleiten. Zur Vermeidung entsprechender Kosten und der Umtriebe kann es sich daher lohnen, in diesen Fällen eine Erstreckungsvereinbarung mit dem Mieter abzuschliessen.

Keine Erstreckung bei Vorliegen eines zumutbaren Ersatzobjekts

Liegt keiner der vorerwähnten Ausnahmegründe vor, kann die Genossenschaft selbst aktiv werden und die Erstreckung des Mietverhältnisses unterbinden. Art. 272a Abs. 2 OR sieht nämlich vor, dass die Erstreckung in der Regel ausgeschlossen ist, wenn der Vermieter dem Mieter einen gleichwertigen Ersatz für das gekündigte Mietobjekt anbietet. Der Begriff des «gleichwertigen Ersatzes» lässt einen gewissen Interpretationsspielraum offen. Dementsprechend ist der Genossenschaft zu empfehlen, dem Mieter mehrere Ersatzobjekte anzubieten. Dies bietet eine höhere Gewähr, dass die Schlichtungsbehörde oder allenfalls das Mietgericht das Begehren um Erstreckung unter Hinweis auf diese Bestimmung ablehnt.

Nicht selten streiten sich Mieter und Genossenschaft vor Gericht um die Frage, ob ein angebotenes Objekt die Voraussetzungen von Art. 272a Abs. 2 OR erfüllt und demnach als «gleichwertiger Ersatz» bezeichnet werden kann oder nicht. Deshalb sei nachfolgend auf häufige Streitpunkte hingewiesen.

Die Bewertung der «Gleichwertigkeit» hat nach objektiven Kriterien zu erfolgen. Persönliche Bedürfnisse des Mieters sind demnach unbeachtlich. Das Mietobjekt muss nach Grösse, Lage, Zustand, Mietzins und Verfügbarkeit für den Mieter «zumutbar» sein. Das heisst zum Beispiel bezüglich der Frage, wie teuer ein Ersatzobjekt sein kann, dass die Genossenschaft, die dem Mieter bisher eine sehr günstige Altbauwohnung vermietet hatte, für den günstigen Mietzins nun nicht auch noch bestraft werden kann. Ist es dem Mieter finanziell ohne weiteres möglich, auch einen höheren Mietzins zu verkraften, dann kann auch ein wesentlich teureres Ersatzobjekt als gleichwertig bezeichnet werden. Ohne weiteres zumutbar ist es überdies für einen Mieter ohne spezielle Verwurzelung im Quartier, in ein anderes Quartier umzuziehen. In Bezug auf die Verfügbarkeit ist nicht entscheidend, dass das Objekt am Tag nach der Beendigung des gekündigten Mietvertrages zur Verfügung steht. Dies kann auch auf einen früheren oder späteren Zeitpunkt der Fall sein. In diesem Fall muss die Genossenschaft aber einen nahtlosen Übergang gewährleisten.

Keine Erstreckung für Bastelräume und Parkplätze

Das Mietrecht sieht eine Erstreckung lediglich dann vor, wenn es sich beim Mietobjekt um einen Wohn- oder Geschäftsraum handelt (Art. 272b Abs. 1 OR). Dementsprechend kann der Mieter eines Bastelraums, eines Parkplatzes oder eines anderen Mietobjektes, das nicht in die erwähnte Kategorie fällt, auch keine Erstreckung des Mietverhältnisses beantragen. Ausgenommen sind diejenigen Fälle, in denen zum Beispiel Bastelräume oder Parkplätze zusammen mit einem Wohn- oder Gewerbeobjekt vermietet worden sind. In diesem Fall wird die Erstreckung auch auf diese Räume ausgedehnt.

1 Der Rechtsdienst erteilt hierzu im Einzelfall gerne entsprechende Erläuterungen zur konkreten Vorgehensweise.

Anzeige