



Kommentar zu: Urteil [4A\\_37/2013](#) vom 28. Juni 2013, publiziert als [BGE 139 III 353](#)

Sachgebiet: Vertragsrecht

Gericht: Bundesgericht

Spruchkörper: I. zivilrechtliche Abteilung

dRSK-Rechtsgebiet: Miet- und Pachtrecht

[De](#) | [Fr](#) | [It](#)

## Mietrecht: Hältige Erstreckungsdauer bei gleichwertiger Interessenlage

Autor / Autorin

Marianne Schaub-Hristic

**SCHAUB | HOCHL**  
RECHTSANWÄLTE

Redaktor / Redaktorin

François Bohnet

**cemaj** unibe

Das Bundesgericht hat festgehalten, dass die Gewährung einer Erstreckung auch schon im Falle gleichartiger Interessen von Vermieter und Mieter keine Ermessensüberschreitung darstelle.

### Zusammenfassung des Urteils

[1] Das Urteil des Bundesgerichts [4A\\_37/2013](#) vom 28. Juni 2013 gab im Zusammenhang mit der Gültigkeit der Übertragung eines Mietverhältnisses viel zu reden. Ein wenig «unter den Tisch gekehrt» wurde jedoch die wichtige Erwägung des Bundesgerichts zur Erstreckung des betreffenden Mietverhältnisses.

[2] Im zu beurteilenden Fall ging es um einen Untermietvertrag für einen Lager- und Containerraum zwischen Mieter und Untermieter. Nachdem der Mieter im Rahmen einer Übertragung des Hauptmietverhältnisses gewechselt hatte und der neue Mieter dem Untermieter gegenüber erklärte, dass er den Lagerraum selber brauche, gerieten die Parteien in einen Rechtsstreit einerseits über die Gültigkeit der vom neuen Mieter ausgesprochenen Kündigung und andererseits über die Dauer einer allfälligen Erstreckung.

[3] Das Bundesgericht hielt dabei fest, dass im Falle einer gültigen Übertragung des Mietverhältnisses der übernehmende Mieter anstelle des vorherigen Mieters in den Mietvertrag eintrete und Art. 263 [OR](#) die Zustimmung eines eventuellen Untermieters für die Übertragung nicht verlange. Da somit der neue Mieter in den Mietvertrag mit dem Untermieter eingetreten sei, sei Ersterer auch berechtigt gewesen, das Untermietverhältnis gültig aufzulösen. Das Bundesgericht hielt die ausgesprochene Kündigung für gültig (vgl. auch mp 4/13 S. 288 ff.).

[4] In der nicht publizierten Erwägung 2.3 äusserte sich das Bundesgericht in einem weiteren Schritt zur Dauer der vom Untermieter beantragten Erstreckung. Dieser hatte eine Erstreckung von sechs Jahren beantragt, angesichts der Tatsache, dass es sich um einen Geschäftsmietvertrag handelte. Das Bundesgericht hielt fest, dass der Richter im Bereich der Erstreckungsdauer über einen grossen Ermessensspielraum verfüge und das Bundesgericht sehr zurückhaltend das eigene Ermessen an die Stelle des Ermessens der Vorinstanz setze.

[5] Das Bundesgericht entschied, dass die Vorinstanz ihr Ermessen nicht überschritten hatte: diese hatte festgehalten, dass angesichts der beiden mehr oder weniger gleichwertigen Interessen eine Erstreckungsdauer von der Hälfte des gesetzlichen Maximums angemessen sei. Damit erstreckte sie das Mietverhältnis um drei Jahre.

### **Kommentierung**

[6] Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass einem Mieter die Möglichkeit der Erstreckung eines Mietverhältnisses durch das Gesetz eingeräumt wird, sofern die Beendigung des betreffenden Mietverhältnisses für ihn eine Härte zur Folge hat, welche durch die Erstreckung des Mietverhältnisses gelindert werden kann. Das Gesetz legt dabei jeweils eine maximale Erstreckungsdauer fest: vier Jahre für Wohnungsmietverhältnisse und sechs Jahre für Geschäftsmietverhältnisse.

[7] Dabei wird gemäss dem klaren Wortlaut von Art. 272 [OR](#) eine Erstreckung nur geprüft, «wenn die Beendigung der Miete für ihn [den Mieter] oder seine Familie eine Härte zur Folge hätte, die durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen wäre.» Gemäss Art. 272 Abs. 2 [OR](#) hat die zuständige Behörde in diesen Fällen eine Interessenabwägung vorzunehmen. Dabei sind die Umstände des Vertragsschlusses und der Inhalt des Vertrags, die Dauer des Mietverhältnisses, die persönlichen, familiären und wirtschaftlichen Verhältnisse der Parteien und deren Verhalten, ein allfälliger Eigenbedarf des Vermieters sowie die Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume zu berücksichtigen.

[8] Mit anderen Worten müssen überwiegende Interessen der Mieterschaft gegeben sein, damit überhaupt eine Erstreckung in Frage kommt.

[9] Das Bundesgericht hat – in Abweichung vom klaren Gesetzeswortlaut – vorliegend die Argumentation der Vorinstanz, wonach schon bei gleichwertigen Interessen beider Parteien ein Erstreckungsgrund gegeben ist, geschützt und festgehalten, dass die Vorinstanz ihr Ermessen nicht überschritten habe.

[10] Dieser Entscheid erstaunt, da der Wortlaut des Gesetzes klar ist: Voraussetzung für eine Erstreckung sind überwiegende Härtegründe des Mieters. E contrario heisst das, dass eine Erstreckung dann eben nicht gewährt wird, wenn keine überwiegenden Härtegründe des Mieters vorliegen, wie dies bei gleichwertigen Interessen der Fall ist.

[11] Weitert das Bundesgericht diese Gesetzesbestimmung derart aus, als eine Erstreckung auch in dem Fall gewährt werden kann, wenn Mieter und Vermieter gleichwertige Interessen haben, so weitet es den Rahmen des vom Gesetzgeber Gewollten in unzulässiger Weise aus.

[12] Für die Vermieterschaft bedeutet dieser Entscheid eine Entwicklung in Richtung «unkündbare Mietverhältnisse». Die Tendenz der aktuellen Rechtsprechung, bei der Prüfung einer Mieterstreckung nur schon aufgrund des gestellten Begehrens die Hälfte der im Gesetz vorgesehenen Mietdauer zu gewähren, muss mit Besorgnis verfolgt werden, da sie einem Missbrauch Tür und Tor öffnet.

**Zitiervorschlag:** Marianne Schaub-Hristic, Mietrecht: Hälfthige Erstreckungsdauer bei gleichwertiger Interessenlage, in: dRSK, publiziert am 25. Juni 2014

