

Kommentar zu: Entscheid [4A\\_318/2008](#) - Vertragsrecht  
Gericht: Bundesgericht  
Spruchkörper: I. zivilrechtliche Abteilung

[De](#) • [Fr](#) • [It](#)

## Mietrecht: Eine Erstreckung auf unbestimmte Zeit ist unzulässig

Autor: **Marianne Schaub-Hrusic**

Redaktor: **François Bohnet**



*Das Bundesgericht hat in einem neueren Urteil zur Erstreckung von Mietverhältnissen festgehalten, dass eine Befristung auf unbestimmte Zeit unzulässig ist. Die Erstreckungsdauer muss zeitlich präzise bestimmt werden. Ferner rügte es die falsche Anwendung der im Mietrecht auf Bundesrecht basierenden Untersuchungsmaxime und kürzte unter neuer Abwägung der Interessen die gewährte Erstreckungsdauer um 1,5 Jahre.*

### Zusammenfassung

[Rz 1] Im konkreten Fall löste der Kanton Genf als Liegenschafteneigentümer das seit 1961 bestehende Mietverhältnis mit einer Autospenglerei am 24. Februar 2004 per 31. Dezember 2004 auf. Die Kündigung erfolgte, da das vermietete Gebäude der geplanten neuen Eisenbahnlinie Genf-Annemasse (CEVA) weichen müsse. Der Mieter focht die Kündigung als missbräuchlich an und verlangte als Eventualbegehren für den Fall der Gültigkeit der Kündigung die Erstreckung des Mietverhältnisses.

[Rz 2] Die zuständige Schlichtungsbehörde und auch das Mietgericht entschieden auf Gültigkeit der Kündigung und erstreckten das Mietverhältnis einmalig bis zur rechtskräftigen Erledigung des Plangenehmigungsverfahrens des Eisenbahnliesenbaus, längstens jedoch bis zum 31. Dezember 2010. Die Berufungsinstanz erstreckte auf Beschwerde der Liegenschafteneigentümerin das Mietverhältnis bis 31. Dezember 2010 (also auf die gemäss Gesetz maximal mögliche Dauer), ohne auf das Plangenehmigungsverfahren einzugehen. Dabei hielt sie fest, dass sich die Vermieterschaft nicht gegen eine sechsjährige Erstreckungsdauer ausgesprochen habe, weswegen kein Raum bleibe, um die Angemessenheit der von der Mieterschaft eventualiter beantragten Erstreckungsdauer zu kürzen.

[Rz 3] Das angerufene Bundesgericht zog in Erwägung, dass gemäss Art. 272 Abs. 1 OR und Art. 272b Abs. 1 OR bei der Miete von Geschäftsräumen – wie sie i.c. vorliege – eine maximale Erstreckungsdauer von sechs Jahren gewährt werden könne, sofern im Rahmen der Interessenabwägung ein Härtefall vorliege. In diesem Zeitrahmen könnten eine oder zwei Erstreckungen gewährt werden. Die Lehre spreche sich einheitlich dafür aus, dass eine Erstreckung, welche an ein zukünftiges ungewisses Ereignis anknüpfe, unzulässig sei. Eine solche würde eine unhaltbare Rechtsunsicherheit hervorrufen. Vielmehr müsse eine Erstreckung beiden Mietparteien klar Auskunft darüber erteilen, wann das erstreckte Mietverhältnis ende. Damit bestätigte das Bundesgericht den Entscheid der Berufungsinstanz, wonach eine Erstreckung auf unbestimmte Zeit und in Abhängigkeit von einem ungewissen Ereignis nicht zulässig sei.

[Rz 4] Das Bundesgericht erwog jedoch bezüglich der Dauer der Erstreckung, dass die Berufungsinstanz Art. 272 Abs. 2 OR verletzt habe, indem sie auf die maximale Erstreckungsdauer erkannt habe, ohne den Interessen der Liegenschafteneigentümerin in genügendem Masse Rechnung

getragen zu haben. Der Kanton Genf habe nämlich ein grosses Interesse daran, dass der Ausbau der Bahnlinie nicht durch die Anwesenheit des Mieters verzögert werde. Da es jedoch aufgrund des Rechtsmittelverfahrens im Plangenehmigungsverfahren schwierig sei, bereits heute festzulegen, wann der Mieter die Räume verlassen müsse, ein sofortiges Verlassen der Räume jedoch eine Härte darstellen würde, rechtfertigt sich eine erstmalige Erstreckung des Mietverhältnisses. Sollte der Mieter bei Ablauf der Erstreckungsdauer keine adäquaten Räumlichkeiten gefunden haben, kann eine weitere Erstreckung gewährt werden, dannzumal unter Berücksichtigung der aktuellen Situation resp. des Verfahrensstandes des Bahnlinienbaus. Vor diesem Hintergrund erachtete das Bundesgericht eine erstmalige Erstreckung bis 30. Juni 2009 für angemessen.

### **Kommentar**

[Rz 5] Das Bundesgericht bestätigt in diesem Entscheid zum einen die Meinung der h.L., wonach die Erstreckung eines Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit und in Abhängigkeit von einem ungewissen, in der Zukunft liegenden Ereignis unzulässig ist. Es ist für beide Mietparteien von wesentlicher Bedeutung, wann das erstreckte Mietverhältnis ausläuft, weswegen im Rahmen der gesetzlichen Maximaldauer die Festlegung eines bestimmten Zeitpunktes erforderlich ist.

[Rz 6] Das Bundesgericht hielt zum anderen fest, dass die in Art. 274d Abs. 3 OR normierte Untersuchungsmaxime nicht richtig angewendet worden war. Die Vorinstanz hatte willkürlich angenommen, die Vermieterschaft habe sich nicht gegen eine sechsjährige Erstreckungsdauer ausgesprochen, weswegen eine solche – in Anwendung der im Zivilprozessrecht üblichen Dispositionsmaxime – zu gewähren sei.

[Rz 7] Die Untersuchungsmaxime i.S.v. Art. 274d Abs. 3 OR erfordert demnach vom Richter und von der Schlichtungsbehörde, dass sie den Sachverhalt auch ihrerseits erforschen, indem sie durch eine Befragung der Parteien den für die Rechtsanwendung notwendigen Sachverhalt vervollständigen (vgl. [BGE 107 II 233 S. 236](#)), soweit er für sie erkennbar unvollständig ist. Schlichtungsbehörde und Richter haben dabei Tatsachen zu berücksichtigen, von denen sie aus den Akten oder von Dritten Kenntnis haben, auch wenn keine Partei sie zur Grundlage ihres Standpunktes erhoben hat und sie sind nicht an die Beweisanträge der Parteien gebunden. Selbst ohne entsprechenden Antrag einer Partei können und müssen sie Beweise erheben, wenn dies für die Vervollständigung des Sachverhaltes, den es zu beurteilen gilt, notwendig ist. Schliesslich haben die Schlichtungsbehörde und der Richter das Recht von Amtes wegen anzuwenden («iura novit curia») und müssen damit festlegen, was für die Rechtsanwendung erhebliche Sachverhalte sind (ZK-Higi, N 57 ff. zu Art. 274d OR).

[Rz 8] Das Bundesgericht hat im konkreten Fall bemängelt, dass die Vorinstanz bei der Interessenabwägung nicht von Amtes wegen sämtliche wesentlichen Aspekte der Mieter- und Vermieterseite – unabhängig von deren formellen Geltendmachung – berücksichtigt hat. Da die Untersuchungsmaxime demnach nicht richtig angewandt worden war, nahm es selber eine Interessenabwägung vor. Es entschied zu Gunsten der Vermieterschaft und verkürzte die von der Berufungsinstanz gewährte Erstreckungsdauer um 1,5 Jahre. Dies auch unter Hinweis darauf, dass in jenem Zeitpunkt über eine weitere Erstreckung unter Einbezug des konkreten Verfahrensstandes des Bahnlinienprojektes nochmals entschieden werden könne.

[Rz 9] Das Bundesgericht ruft in Erinnerung, dass die Untersuchungsmaxime nicht blosser Ausfluss des Sozialschutzgedankengutes ist, auf dem das Mietrecht namentlich im Bereich des Kündigungsschutzrechts basiert. Sie soll zugleich gewissermassen «kompensatorisch» zugunsten beider Parteien im einfachen und raschen Verfahren wirken. Denn das einfache und rasche

Verfahren, welches regelmässig durch eine – im Vergleich zu den ordentlichen Verfahren – Verstärkung der Eventualmaxime und kurze Fristen geprägt ist, stellt hohe Ansprüche an die Sorgfalt der Prozessführung der Parteien (ZK-Higi, N 50 zu Art. 274d OR).

Zitiervorschlag: Marianne Schaub-Hristic, Mietrecht: Eine Erstreckung auf unbestimmte Zeit ist unzulässig, in: Push-Service Entscheide, publiziert am 09. Februar 2009