

# KEINE ERSTRECKUNG BEI VORZEITIGER KÜNDIGUNG

Das Bundesgericht hatte die Frage zu beantworten, ob eine Erstreckung für ein befristetes Geschäftsmietverhältnis gewährt werden muss, obwohl der Mieterin bereits acht Jahre vor dem eigentlichen Beendigungstermin gekündigt wurde. TEXT – SERAINA KIHIM\*

## ► SACHVERHALT

In einem Erstreckungsverfahren stellte sich die Frage, wie der Umstand zu würdigen ist, dass die Vermieterin mehr als acht Jahre vor dem avisierten Beendigungstermin kündigte. Der Sachverhalt hierzu ist wie folgt: Die Mieterin bzw. Beschwerdegegnerin B betreibt seit 1913 ein Modegeschäft in der Liegenschaft X. Am 4. Januar 2005 schloss sie mit der damaligen Eigentümerin einen Mietvertrag über eine feste

Mietverhältnisses um sechs Jahre. An der Schlichtungsverhandlung wurde keine Einigung erzielt. Die Klage der Mieterin beim Mietgericht, die Kündigung wegen Ungültigkeit aufzuheben und eventualiter das Mietverhältnis um drei Jahre zu erstrecken, war ebenfalls erfolglos. Das Obergericht bestätigte – wie die Vorinstanz – die Gültigkeit der Kündigung, wies jedoch die Frage betreffend Erstreckung zur Vervollständigung des Sachverhalts

dem Mieter eine Erstreckung bis zu einem Jahr gewährt, so kann dieser gemäss Art. 272d OR mit einer einmonatigen Frist, bei einer gewährten Erstreckung von mehr als einem Jahr mit einer dreimonatigen Frist auf einen gesetzlichen Termin den Mietvertrag vorzeitig kündigen.

## FESTSTELLUNGEN DER VORINSTANZEN

Das erstinstanzliche Mietgericht erzwang, die maximale gesetzliche Erstreckungsdauer für Geschäftsräume betrage gemäss Art. 272b Abs. 1 OR sechs Jahre. Dem Mieter stehe jedoch aufgrund der frühzeitigen Kündigung (acht Jahre vor dem eigentlichen Beendigungstermin) weit mehr Zeit für die Suche nach Ersatzräumlichkeiten zur Verfügung. Das zweitinstanzliche Obergericht bemängelte jedoch, dass ein linearer Abzug der durch eine frühzeitige Kündigung freiwillig eingeräumten Vorlaufzeit nicht haltbar sei. Es stützte sich dabei auf den überwiegenden Teil der Lehre, welche ihren Entscheid bei der sogenannten Interessenabwägung nach Art. 272 OR davon abhängig machen will, ob der Vermieter dem Mieter während der restlichen Vertragslaufzeit ein vorzeitiges Auszugsrecht gewähre. Ein solches hat die Vermieterin der Mieterin nicht gewährt. Deshalb hat das Mietgericht nach Ansicht des Obergerichts die Interessenabwägung zu Unrecht unterlassen.

Weiter führte das Obergericht aus, dass zu berücksichtigen sei, dass die mieterseitige Suche nach einer Ersatzlösung «wohl erst ca. drei Jahre vor Mietende» erfolgsversprechend sein werde. Dies zum jetzigen Zeitpunkt festzulegen, sei nicht möglich. Folglich fehle es für die Interessenabwägung nach Art. 272 OR an notwendigen Sachverhaltselementen, weshalb die Sache an das Mietgericht zurückzuweisen sei. Auch die Mieterin hält es nicht für richtig, einzig auf die Frühzeitigkeit der Kündigung abzustellen. Nach ihrer Ansicht habe die Auffassung des Mietgerichts zur Folge, dass die Vermieterin die «Steuerung» des Erstreckungsanspruchs in der Hand habe. Insbesondere könnte die Vermieterin bei einem Mietvertrag, der auf mehr als sechs Jahre abgeschlossen worden sei, bei Vertragsabschluss kündigen, um so jegliche Erstreckung auszuschliessen. Demgegenüber rügt die Vermieterin vor Bundesgericht

Eine lange vor dem angedachten Beendigungstermin ausgesprochene Kündigung trägt dem Anliegen des Mieters nach genügend Zeit für die Suche nach einem Ersatzobjekt vollständig Rechnung. BILD: 123RF.COM



Mietdauer von zehn Jahren, vom 1. Januar 2005 bis 31. Dezember 2014, ab. Es wurde vereinbart, dass frühestens auf diesen Termin hin unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten gekündigt werden könne. Ausserdem wurden der Mieterin vertraglich zwei Optionen von jeweils fünf Jahren auf Verlängerung des Mietvertrags (zu gleichen Mietbedingungen) eingeräumt. Die Mieterin hat beide Optionen ausgeübt; der Mietvertrag endet damit vertragsgemäss am 31. Dezember 2024.

Im November 2014 erwarb die Vermieterin und Beschwerdeführerin A die Liegenschaft X und kündigte mit amtlichem Formular vom 13./14. Juni 2016 das Mietverhältnis per 31. Dezember 2024. Als Begründung führte sie Eigenbedarf an. Die Beschwerdegegnerin B focht die Kündigung bei der Schlichtungsbehörde an, machte die Ungültigkeit der Kündigung geltend und verlangte die Erstreckung des

und Neubeurteilung an die Vorinstanz zurück. Das Obergericht begründete seinen Entscheid damit, dass die für den Erstreckungsentscheid erforderlichen Sachverhaltselemente erst um die «Mitte des Jahres 2022» bekannt sein würden, weshalb bis dahin das Erstreckungsverfahren sistiert werden sollte. Die Vermieterin verlangte daraufhin mit Beschwerde in Zivilsachen die Abweisung des Eventualbegehrens um Erstreckung des Mietverhältnisses.

## GESETZLICHE GRUNDLAGE

Gemäss Art. 272 Abs. 1 OR kann der Mieter die Erstreckung eines befristeten oder unbefristeten Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung der Miete für ihn oder seine Familie eine Härte zur Folge hätte, die durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen wäre. Das Mietverhältnis kann – so hält Art. 272b Abs. 1 OR fest – für Geschäftsräume um höchstens sechs Jahre erstreckt werden. Wurde

unter anderem, dass die Vorinstanz die Systematik von Art. 272 Abs. 1 OR (Anspruch der Mieterin auf Erstreckung) verkannt und den Begriff der Härte unrichtig ausgelegt habe.

## FESTSTELLUNGEN DES BUNDESGERICHTS

Die höchstrichterliche Instanz gab der Beschwerdeführerin Recht, dass eine Erstreckung überhaupt nur dann in Frage kommen kann, wenn die Kündigung für die Mieterin eine Härte zur Folge hätte. Fehlt es an dieser, erübrigt sich eine Abwägung mit den Interessen der Vermieterin, wie sie in Art. 272 Abs. 1 und Abs. 2 OR vorgeschrieben wird. Als Härte im Sinne von Art. 272 OR kommen Umstände in Betracht, die es der Mieterin verunmöglichen, in der bis zur Vertragsbeendigung verbleibenden Zeit ein Ersatzobjekt zu beschaffen. Die Erstreckung kann daher erst sinnvoll sein, wenn sie mit der Verschiebung der Geschäftsverlegung zugleich eine Milderung der Folgen verbunden wäre, also zu erwarten lässt, dass der Umzug später für die Mieterin weniger nachteilig sein werde, als er bei Ablauf der Kündigungsfrist wäre. Eine langdauernde doppelte Mietzinsbelastung, wie das Obergericht anführte, sei jeder Mietvertragskündigung inhärent und kann nach Ansicht des Bundesgerichts nicht zu einer Härte führen.

Entgegen der obergerichtlichen Feststellung erachtete das Bundesgericht es als keinen Grund für eine Erstreckung, wenn die mieterseitigen Suchbemühun-

gen «wohl erst ca. drei Jahre vor Mietende» erfolgsversprechend sein werden. Denn die Bestimmungen über die Erstreckung des Mietverhältnisses bezwecken in erster Linie, der Mieterin für die Suche neuer Räume mehr Zeit zu lassen, als ihr nach der ordentlichen Kündigungsfrist zur Verfügung stünde. Die mehr als acht Jahre vor dem angedachten Beendigungstermin ausgesprochene Kündigung trägt nach Ansicht des Bundesgerichts diesem Anliegen vollständig und genügend Rechnung. Das Bundesgericht räumte zwar ein, dass die während der Erstreckung bestehenden gesetzlichen Kündigungsmodalitäten der Mieterin eine erhöhte Flexibilität ermöglichen, da sie das bisherige Mietverhältnis, gestützt auf Art. 272d OR, erleichtert auflösen kann. Insofern ist für die Mieterin eine Erstreckung vorteilhafter als eine lange Vorlaufzeit, die aus einer frühzeitigen Kündigung resultiert. Das Bundesgericht stellte jedoch klar, dass allein der Umstand, dass bei einer derart langen im Voraus erfolgten Kündigung der Mieterin kein vorzeitiges Kündigungsrecht im Sinne von Art. 272d OR zusteht, noch keine Härte zu begründen vermag. Das Bundesgericht stimmte mit der Vorinstanz jedoch darin überein, dass aus der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nicht geschlossen werden kann, dass die freiwillig eingeräumte Vorlaufzeit in jedem Fall linear von der Erstreckungsdauer abzuziehen sei.

Aus all den vorgenannten Gründen hiess das Bundesgericht die Beschwerde der Beschwerdeführerin A gut und verneinte damit den Anspruch der Beschwerdegegnerin B auf Erstreckung des Mietverhältnisses. Auf die in der Beschwerde aufgeworfenen

weiteren Rechtsfragen wie beispielsweise, ob die vom Obergericht angeordnete Sistierung des Beschleunigungsgebot nach Art. 29 Abs. 1 der schweizerischen Bundesverfassung verletzt, ging das Bundesgericht in der Folge nicht mehr ein.

## FAZIT

Das Bundesgericht gab der Vermieterin Recht und machte deutlich, welches Ziel das Institut der Erstreckung verfolgt. Die Erstreckung, das heisst die Verlängerung eines gekündigten Mietverhältnisses über den Beendigungszeitpunkt hinaus, will die Folgen der Kündigung mildern, indem der Mieterin mehr Zeit für die Suche nach einem Ersatzobjekt gewährt wird. Es gilt somit, das Risiko der Obdachlosigkeit zu verhindern. Dieser Schutz soll diejenige nicht geniessen dürfen, die frühzeitig über die Beendigung informiert wurde und damit ausreichend Zeit zur Suche nach einer Alternative hatte. Dieses Urteil dürfte Auswirkungen auf die (Standort-)Planung sowohl auf Vermieter- als auch auf Mieterseite haben.



### \*SERAINA KIHM

Die Autorin ist Rechtsanwältin bei CMS von Erlach Poncet AG und Absolventin des Masters in Advanced Studies UZH in Real Estate. Sie ist spezialisiert auf Immobilienrecht.

ANZEIGE

### Professionelle Lösungen rund um Tür und Tor

- Gesamtkonzeptionen
- Individuallösungen
- Brandschutztore
- Entwicklung von Torantrieben
- Planung und Produktion in Fehraltorf
- Reparaturen und Service

**DARO TOR**

**Dahinden + Rohner Industrie Tor AG**  
CH-8320 Fehraltorf → Tel. +41 44 955 00 22  
info@darotor.ch → www.darotor.ch

