



- 1 Privatrecht - Vollstreckung
- 1.2 Obligationenrecht

## 1.2.53 **Miete, Kündigungsschutz**

BGE 4A\_525/2009 Bei Kündigungen gilt die uneingeschränkte Empfangstheorie. Kann ein eingeschriebener Brief nicht zugestellt werden, gilt er im Allgemeinen an dem Tag als empfangen, an dem er erstmals auf der Post abgeholt werden kann.

In einer längeren Mietstreitigkeit hatte das Bundesgericht verschiedene Rechtsfragen zu beurteilen, wie Sperrfrist, treuwidrige Kündigung und Erstreckung des Mietverhältnisses.

Die Sperrfrist ist auch anwendbar, wenn der Mieter durch Schriftstücke nachweisen kann, dass er sich mit dem Vermieter ausserhalb eines Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens über eine Forderung aus dem Mietverhältnis geeinigt hat. Fälle, in denen es zu einer Auseinandersetzung gar nicht erst kommt, weil die eine oder andere Partei dem Begehren des Vertragspartners sogleich entspricht, werden daher nicht von Art. 271a Abs. 2 OR erfasst.

Bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen ist die Kündigung anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst. Allgemein gilt eine Kündigung als treuwidrig, wenn sie ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse ausgesprochen wird. Eine Kündigung verstösst namentlich gegen Treu und Glauben, wenn die angegebene Begründung offensichtlich bloss vorgeschoben ist.

Mietverhältnisse können erstmalig oder definitiv erstreckt werden. Bei diesem Entscheid ist eine Interessenabwägung im Einzelfall vorzunehmen. Welche Erstreckungsart gewählt und wie die Erstreckung bemessen wird, ist eine Ermessensfrage. Derartige Ermessensentscheide überprüft das Bundesgericht nur mit Zurückhaltung. Es greift aber in Ermessensentscheide ein, wenn sich diese als offensichtlich unbillig, als in stossender Weise ungerecht erweisen.

Sämtliche Argumente des Mieters wurden abgewiesen und die Kündigung des Vermieters geschützt.

### **Fazit**

*Bei der Erstreckung des Mietverhältnisses spricht die Quartierbezogenheit bei einer Mietdauer von z.B. 10 Jahren für eine erstmalige Erstreckung, was eine weitere ermöglichen würde. Ist der Mieter jedoch beruflich nicht an den Standort gebunden, so mutet das Bundesgericht dem Mieter auch einen längeren Arbeitsweg zu, weshalb es dann bei einer einmaligen, d.h. definitiven Erstreckung bleibt. Der Mieter muss nach Ablauf der einmalig erstreckten Frist eine neue Wohnung suchen.*