

Mieterstreckung

Wer kann die Erstreckung eines Mietverhältnisses verlangen?

Mieter von Wohn- und Geschäftsräumen.

Wann kann ein Mieter die Erstreckung seines 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.

Wie muss der Mieter vorgehen?

Er muss innert 30 Tagen seit Empfang der Kündigung, bzw. mindestens 60 Tage vor Ablauf einer festen Vertragsdauer bei der Kantonalen Schlichtungsbehörde für Mietverhältnisse schriftliche ein Erstreckungsbegehren einreichen. Das Gesuch hat ein Rechtsbegehren und die erforderlichen Unterlagen wie Mietvertrag, Kündigung etc. zu enthalten.

Welche Aspekte prüft die Schlichtungsbehörde?

Sie wägt die Interessen des Vermieters einerseits und des Mieters andererseits gegeneinander ab, insbesondere die Umstände des Vertragsabschlusses und den Inhalt des Vertrages, die Dauer des Mietverhältnisses, die persönlichen, familiären und wirtschaftlichen Verhältnisse der Parteien und deren Verhalten, einen allfälligen Eigenbedarf des Vermieters für sich, nahe Verwandte oder Verschwägte sowie die Dringlichkeit dieses Bedarfs, die Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume.

Wann ist eine Erstreckung ausgeschlossen?

Bei Kündigungen wegen Zahlungsrückstand des Mieters, schwerer Verletzung der Pflicht des Mieters zu Sorgfalt und Rücksichtnahme, Konkurs des Mieters. Ferner ist die Erstreckung ausgeschlossen bei der Kündigung eines Mietvertrages, welcher im Hinblick auf ein bevorstehendes Umbau- oder Abbruchvorhaben ausdrücklich nur für die beschränkte Zeit bis zum Baubeginn oder bis zum Erhalt der erforderlichen Bewilligungen abgeschlossen wurde. Schliesslich ist die Erstreckung in der Regel ausgeschlossen, wenn der Vermieter dem Mieter einen gleichwertigen Ersatz für die Wohn- oder Geschäftsräume anbietet.

Wie kann man sich gegen einen allfälligen Entscheid der Schlichtungsbehörde wehren?

Mieter und Vermieter können innert 30 Tagen seit Zustellung der Entscheid durch Einreichung einer schriftlich begründeten Weiterzugserklärung beim zuständigen Ausschuss des Amtsgerichtes für Miet- und Pachtecht anfechten.