

GEWUSST?

1. Ist es erlaubt, im Auto die Nebel-lampen eingeschaltet zu lassen?

- a) Ja, denn dies dient der Verkehrssicherheit.
- b) Ja, aber nur auf der Autobahn.
- c) Nein, nur wenn die Sicht wegen Nebel, Schneetreiben oder starken Regens erheblich eingeschränkt ist.

2. Auf welchen Namen muss das Konto für die Mietkaution lauten?

- a) Auf den des Mieters.
- b) Auf den des Vermieters.
- c) Auf beide.

3. Anwalt, Advokat, Fürsprecher: Was ist der Unterschied?

- a) Keiner, es sind Begriffe für denselben Beruf, allerdings unterschiedlich je nach Kanton.
- b) Nur ein Anwalt darf Mandanten vor Gericht vertreten.
- c) Ein Anwalt vertritt zivil-, ein Advokat straf- und ein Fürsprecher verwaltungsrechtliche Angelegenheiten.

3. Muss man seine Geschwister finanziell unterstützen, wenn diese bedürftig werden?

- a) Ja.
- b) Nur wenn man selbst in günstigen Verhältnissen lebt.
- c) Nein.

Abkürzung: 1c, 2a, 3a, 4c

10 Fragen zur Mieterstreckung



HANS ENGBERS / ALAMY

1 Wann können Mieter eine Erstreckung des Vertrags verlangen?

Nachdem sie vom Vermieter die Kündigung einer Wohnung oder von Geschäftsräumen erhalten haben. Die Erstreckung soll die Suche nach einem geeigneten Ersatzobjekt erleichtern.

2 Wo muss man ein Erstreckungsbegehren einreichen?

Zuständig ist die Schlichtungsbehörde für Miet-sachen am Ort des Mietobjekts. Die zuständige Schlichtungsbehörde findet man auf www.mietrecht.ch → Schlichtungsbehörde.

3 Welche Frist ist zu beachten?

Das Erstreckungsbegehren muss man innert 30 Tagen nach Erhalt der Kündigung einreichen. Bei einem befristeten Mietvertrag ist das Gesuch spätestens 60 Tage vor Ablauf des Mietverhältnisses zu stellen. Die Fristen sind nicht erstreckbar.

4 Was kostet ein solches Verfahren?

Das Verfahren vor der Schlichtungsbehörde ist kostenlos.

5 Wie läuft das Verfahren ab?

Die Schlichtungsbehörde versucht, eine Einigung zu erzielen. Kommt sie nicht zustande, kann sie einen Urteilsvorschlag machen. Ist der Mieter oder der Vermieter nicht einverstanden, kann er den Urteilsvorschlag innert 20 Tagen ablehnen und erhält dann die Klagebewilligung fürs Gericht.

6 Wer hat Chancen auf eine Mieterstreckung?

Die kurze Kündigungsfrist muss für den Mieter eine Härte darstellen. Mögliche Gründe: Wenig freie Wohnungen auf dem örtlichen Markt, fehlende bezahlbare Wohnungen, familiäre Konsequenzen wie Schulwechsel der Kinder oder gesundheitsbedingte Erschwerungen der Wohnungssuche.

7 Kann eine Erstreckung ausgeschlossen sein?

Ja. Wenn die Kündigung erfolgte, weil der Mieter mit Zahlungen im Rückstand war oder seine Sorgfalts- und Rücksichtnahmepflichten schwer verletzt hatte. Eine Erstreckung ist auch ausgeschlossen, wenn der Mietvertrag im Hinblick auf einen Abbruch oder Umbau ausdrücklich nur für die Zeit bis zum Baubeginn oder bis zum Vorliegen der Baubewilligung abgeschlossen wurde. Bietet ein Vermieter dem Mieter ein gleichwertiges Ersatzobjekt an, wird eine Erstreckung in der Regel ebenfalls abgelehnt.

8 Wie lange kann das Mietverhältnis erstreckt werden?

Bei Wohnungen um höchstens vier Jahre, bei Geschäftsräumen um sechs Jahre. Die von den Gerichten beschlossenen Fristen sind in der Regel aber deutlich kürzer. Nach einer ersten

Erstreckung ist eine zweite möglich, falls dies beim ersten Verfahren nicht ausgeschlossen wurde. Dann kann man bis 60 Tage vor Ablauf der ersten um eine zweite Erstreckung ersuchen.

9 Darf der Mieter während der Dauer der Erstreckung kündigen?

Ja. Falls der Erstreckungsentscheid nichts anderes festlegt, auf Ende des nächsten Monats bei einer Erstreckung von höchstens einem Jahr – und mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten auf den nächsten ortsüblichen Termin bei Erstreckung von über einem Jahr.

10 Kann die Möglichkeit einer Erstreckung im Mietvertrag ausgeschlossen werden?

Nein. Im Voraus kann der Mieter nicht gültig darauf verzichten, dereinst eine Erstreckung zu verlangen. Ein Verzicht ist erst nach Erhalt der Kündigung möglich.

Mirjam Gmür