

BGE 115 II 452

Bundesgericht (BGE), 1989-11-07, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_115 II 452](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_115_II_452)

FR: ATF 115 II 452

IT: DTF 115 II 452

Regeste

Regeste Art. 267a OR. Erstreckbarkeit von Mietverhältnissen. Voraussetzungen, unter welchen Mietverhältnisse, die Bestandteil eines gemischten oder eines zusammengesetzten Vertrages bilden, nach Art. 267a OR erstreckbar sind.

Erwägungen

E. 3

Beide kantonalen Instanzen gehen davon aus, dass der Mietvertrag der Parteien keine selbständige Bedeutung habe, sondern lediglich Teil des Zusammenarbeitsvertrages sei; dieses Vertragsverhältnis mit bloss untergeordnetem mietvertraglichem BGE 115 II 452 S. 454 Element könne nicht nach Art. 267a OR erstreckt werden. Der Kläger steht demgegenüber auf dem Standpunkt, der Zusammenarbeitsvertrag hindere die Erstreckbarkeit des Mietvertrages nicht. a) Nach Art. 267a OR erstreckbar sind nur eigentliche Mietverhältnisse über Wohn- oder Geschäftsräume, d.h. Benützungsrechte, welche in einem eigentlichen Mietvertrag im Sinne der Art. 253 ff. OR geregelt sind (SCHMID, N. 4 zu Art. 267a OR ; JEANPRÊTRE, *La prolongation des baux à loyer, mémoires publiés par la Faculté de droit de Genève* Nr. 30, S. 115; THOMAS EGLI, *Kündigungsbeschränkungen im Mietrecht*, S. 12 f.). Vom Gesetzgeber nicht allgemein beantwortet wird die Frage, ob auch Benützungsverhältnisse einer Erstreckung zugänglich sind, die nicht auf einem reinen Mietvertrag beruhen, sondern auf einem Vertrag *sui generis*, welcher neben mietrechtlichen auch andere Elemente enthält (gemischter Vertrag), oder auf einem Vertragskomplex, in welchem ein Mietvertrag mit andern Verträgen verbunden ist (Zusammengesetzter Vertrag). Die Erstreckbarkeit eines gemischten Vertrages wird in der Lehre einerseits von seinem Regelungsschwerpunkt (EGLI, a.a.O., S. 13; JEANPRÊTRE, a.a.O., S. 129), andererseits von einer Interessenabwägung im Einzelfall abhängig gemacht (SCHMID, N. 5 zu Art. 267a OR). Entsprechendes muss gelten, wenn zwar - etwa mangels eines einheitlichen Aktes der Konsensbildung - von einer Mehrheit von Verträgen auszugehen ist, diese Verträge jedoch miteinander verbunden sind, mithin ein zusammengesetzter Vertrag vorliegt. Auch hier ist die Erstreckung des Mietverhältnisses ausgeschlossen, wenn der damit gekoppelte Vertrag die Rechtsbeziehungen der Parteien schwergewichtig prägt und die Überlassung des Mietobjekts bloss als untergeordnete Nebenabrede erscheint. In jedem Einzelfall ist daher zu prüfen, welche Bedeutung die Parteien den gekoppelten Einzelverträgen im Hinblick auf die Gestaltung der Gesamtrechtslage beigemessen haben und in welchem Abhängigkeitsverhältnis diese Verträge nach ihrer rechtlichen und wirtschaftlichen Bedeutung zueinander stehen, insbesondere ob sie als koordiniert oder als subordiniert zu gelten haben (vgl. BUCHER, *Obligationenrecht, Besonderer Teil*, 3. Aufl. 1988, S. 23). Entsprechend den zur Rechtsanwendung auf gemischte Verträge entwickelten Grundsätzen

ist dabei von der Interessenlage der Parteien auszugehen, wie sie in der von ihnen getroffenen vertraglichen Regelung zum Ausdruck gelangt; zur Ermittlung dieser Interessenlage ist vorab auf den übereinstimmenden inneren BGE 115 II 452 S. 455 Willen der Parteien, bei dessen Fehlen auf das Vertrauensprinzip abzustellen (MARKUS MOSER, Die Erstreckung des Mietverhältnisses nach Artikel 267a-267 f. des Obligationenrechts, Diss. Freiburg 1975, S. 47; GUHL/MERZ/KUMMER, Das Schweizerische Obligationenrecht, 7. Aufl. 1980, S. 297 f.). Die Sondervorschrift des Art. 267c lit. b OR, wo vorausgesetzt wird, dass ein mit einem Arbeitsvertrag verbundenes Mietverhältnis normalerweise erstreckbar ist, steht dem nicht entgegen. Diese Bestimmung verbietet nicht, die Erstreckbarkeit eines Mietverhältnisses gegebenenfalls deshalb zu verneinen, weil - entgegen dem vom Gesetz vorausgesetzten Regelfall - nach dem massgeblichen Parteiwillen das Schwergewicht eindeutig auf dem mit der Miete gekoppelten Arbeitsvertrag liegt und der Miet- vom Arbeitsvertrag derart abhängig ist, dass er dessen rechtliches Schicksal in jeder Beziehung teilt. Ein allgemeiner Grundsatz, ein mit andern Verträgen verbundenes Mietverhältnis sei von Gesetzes wegen stets nach Massgabe von Art. 267a OR erstreckbar, lässt sich aus Art. 267c lit. b OR erst recht nicht ableiten. b) Der Kantons- und der Obergerichtspräsident haben aus den gesamten Umständen des vorliegenden Falles geschlossen, die beiden Verträge der Parteien stünden in gegenseitiger Abhängigkeit, wobei dem Mietvertrag insoweit bloss untergeordnete Bedeutung zukomme, als die Tätigkeit des Klägers als Belegarzt ohne klinikinterne Privatpraxis durchaus denkbar sei, wogegen ein reiner Mietvertrag für die Privatpraxis des Klägers, losgelöst von dessen Stellung als Belegarzt, nicht zur Diskussion gestanden wäre. Dieser Schluss ist, auch soweit er sich auf die allgemeine Lebenserfahrung stützt, bundesrechtlich nicht zu beanstanden; entgegen der Ansicht der kantonalen Instanzen, die von einem gemischten Vertrag auszugehen scheinen, liegt allerdings wohl eher ein zusammengesetzter Vertrag vor. Dass der Mietvertrag formell gesehen auf den Zusammenarbeitsvertrag einzig mit dem Verweis auf dessen Kündigungsbestimmungen Bezug nimmt, steht der gegenseitigen Abhängigkeit der Verträge, wie sie sich aus den gesamten Umständen klar ergibt, nicht entgegen. Die gegenteilige Auffassung würde sich nach dem Vertrauensgrundsatz auch aus der Interessenlage der Beklagten heraus verbieten, musste dieser doch für den Kläger erkennbar vordringlich an der Mitarbeit der Belegärzte in der Klinik gelegen sein und war für sie die Bereitstellung einer Privatpraxis nur dann von Interesse, wenn der Betreiber entsprechend deren Bedarf auch der Klinik zur Verfügung stand. BGE 115 II 452 S. 456 Dass aber die Miete als der eindeutig untergeordnete Vertrag erscheint, schliesst nach dem Gesagten bei Auflösung der beiden gekoppelten Verträge ihre Erstreckung nach Art. 267a OR aus.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.